

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
Escola de Arquitetura e Design

NATÁLIA MARA ARREGUY OLIVEIRA

REGULAÇÃO URBANA:
Complexidades da legislação e dos
parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte

Belo Horizonte
2019

NATÁLIA MARA ARREGUY OLIVEIRA

REGULAÇÃO URBANA:

Complexidades da legislação e dos parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte

Versão Final

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Doutorado em Teoria, Produção e Experiência do Espaço da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais como requisito parcial à obtenção do título de Doutor em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Arquitetura e Urbanismo

Orientadora: Prof.^a Maria Lúcia Malard

Belo Horizonte

Escola de Arquitetura e Design UFMG

2019

FICHA CATALOGRÁFICA

A774r

Arreguy, Natália.

Regulação urbana [manuscrito] : complexidade da legislação e dos parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte / Natália Arreguy. - 2019.
304 f. : il.

Orientadora: Maria Lúcia Malard.

Tese (doutorado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Política urbana - Teses. 2. Planejamento urbano - Teses. 3. Direito urbanístico - Teses. 4. Solo urbano - Uso - Teses. I. Malard, Maria Lúcia. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 711.4026

Ficha catalográfica: preenchida pela Biblioteca Professor Raffaello Berti EA/UFMG.



ATA DA DEFESA DE TESE DE DOUTORADO DE
NATÁLIA MARA ARREGUY OLIVEIRA
Matrícula número 2015713772

Às treze horas do dia vinte e oito de agosto de dois mil e dezenove, reuniu-se na Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais a Comissão Examinadora de Tese para julgar o trabalho intitulado "Regulação urbana: complexidades da legislação e dos parâmetros urbanísticos em Belo Horizonte", desenvolvido sob a orientação da Profa. Dra. Maria Lucia Malard, requisito final para obtenção do Grau de Doutor em Arquitetura e Urbanismo, na área de concentração "Teoria, produção e experiência do espaço". Abrindo a sessão, a orientadora – Professora Maria Lucia Malard - após dar a conhecer aos presentes o teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra à aluna Natália Mara Arreguy Oliveira para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa da candidata. Logo após, a Comissão reuniu-se, sem a presença da doutoranda e do público, para julgamento e expedição do seguinte resultado:

- Aprovação;
() Aprovação condicionada à entrega das revisões constantes nesta Ata e aceitas pela orientadora, no prazo de 30 dias;
() Reprovação.

O resultado final foi comunicado publicamente para a candidata pela Presidente da Comissão.
Revisões exigidas pela Comissão Examinadora:

A banca destaca a qualidade e profundidade da pesquisa e a pertinência do tema.

Recomenda a incorporação dos comentários e sugestões da banca durante a arguição.

Comentários adicionais:



Nada mais havendo a tratar, a Presidente encerrou a reunião e lavrou a presente Ata, que será assinada por todos os membros participantes da Comissão Examinadora, a saber:

Profa. Dra. Maria Lucia Malard (Orientadora-EA-UFMG) _____
Maria Lucia Malard

Profa. Dra. Jupira Gomes de Mendonça (EA-UFMG) _____
Jupira Gomes de Mendonça

Prof. Dr. Rogério Palhares Zschaber de Araújo (EA-UFMG) _____
Rogério Palhares Zschaber de Araújo

Profa. Dra. Denise Barcellos Pinheiro Machado (UFRJ) _____
Denise Barcellos Pinheiro Machado

Profa. Dra. Alice Viana de Araújo (UFOP) _____
Alice Viana de Araújo

Dra. Renata Alves Siqueira (DPFP-UFMG) _____
Renata Alves Siqueira

Ciente: _____
Natália Mara Arreguy

Discente Natália Mara Arreguy Oliveira

Atesto que as alterações exigidas _____ cumpridas.

Belo Horizonte, ____ de ____ de ____.

Orientadora: _____
Maria Lucia Malard
Professora Maria Lucia Malard

Homologada a APROVADA pelo Colegiado do Programa de Pós-graduação em
Arquitetura e Urbanismo em 30 / 09 / 2019.

Coordenador(a): _____
[Assinatura]
Profa. Dra. Ana Paula Dallaron dos Santos
Coordenadora
Arquitetura e Urbanismo

Aos meus queridos companheiros acendedores de lampião.

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos funcionários da Subsecretaria de Regulação Urbana que colaboraram com informações e discussões sobre o passado e sobre o presente das aplicações das legislações de Belo Horizonte. A vocês devo imensamente pelo incentivo e por dividirem a angústia diante das tantas contradições intrínsecas à prática do serviço público. Em especial agradeço aos amigos: Ana Carolina Nogueira, Ana Margarida, Ananda Ab'Sâmara, Clarice M. R. Barbosa Viana, Claudio Campbell, Danilo Cristiano Soares, Fabiano Mambrinni, Kátia Leão, Luciana Mônico, Maria Juliana, Mônica Yaemi, Nelson Lima Amorim, Nilmara Oliveira, Paulo Roberto Chagas Oliveira, Thiago Machado, Vanilson Cosme e Verônica Lago.

À equipe e aos estagiários da Gerência de Regularização de Parcelamento de Interesse Social, em especial às estagiárias Bárbara Timo, Carolina Haddad, Luiza Moraes e Paula Cristina pela ajuda com a sistematização da legislação.

Às queridas amigas Gabriela Branowski, Alice Viana, Juliana Magnani, Marina Borges, Renata Siqueira e Renata Eloah por dividirem o dia a dia e as angústias da vida acadêmica.

Aos Professores André Prado, Ana Clara Mourão, Fernanda Moraes (*in memoriam*) e em especial à querida Natália Mol pelas contribuições reflexivas.

Ao Professor Rogério Palhares, que contribuiu imensamente com as indicações de bibliografia e comentários atenciosos na banca intermediária e final.

À orientadora Maria Lúcia Malard, que me acolheu como orientanda e acreditou no potencial do meu trabalho.

Aos auxiliares administrativos do Arquivo da Assembleia de Minas Gerais pela colaboração na busca pelas referências bibliográficas. À Colega Bárbara Rabelo por fornecer informações sobre os Conjuntos Urbanos Tombados pelo Patrimônio Histórico. À colega Maria Auxiliadora Moreira pelo empréstimo das compilações legais.

À minha família e ao Cris por todos os carinhos e abraços neste percurso (NdC).

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001.

O quinto planeta era muito curioso. Era o menor de todos. Mal dava para um lampião e o acendedor de lampiões...

(...)

Quando abordou o planeta, saudou respeitosamente o acendedor:

- Bom dia. Por que acabas de apagar teu lampião?
- É o regulamento, respondeu o acendedor. Bom dia.
- Que é regulamento?
- É apagar meu lampião. Boa noite.

E tornou a acender.

- Mas por que acabas de o acender de novo?
- É o regulamento, respondeu o acendedor.
- Eu não compreendo, disse o príncipezinho.
- Não é para compreender, disse o acendedor. Regulamento é regulamento. Bom dia. E apagou o lampião.

Em seguida enxugou a fronte num lenço de quadrinhos vermelhos.

- Eu executo uma tarefa terrível. Antigamente era razoável. Apagava de manhã e acendia à noite. Tinha o resto do dia para descansar e o resto da noite para dormir...
- E depois disso, mudou o regulamento?
- O regulamento não mudou, disse o acendedor. Aí é que está o drama! O planeta de ano em ano gira mais depressa, e o regulamento não muda!

Antoine de Saint-Exupéry, *O Pequeno Príncipe*

RESUMO

A legislação urbanística de Belo Horizonte é caracterizada como “complexa” pelos diversos agentes que lidam com a produção arquitetônica e urbana no município. Por vezes, ela é um objeto ininteligível para o cidadão, uma barreira para o lucro do empreendedor imobiliário e um desafio cotidiano para o corpo técnico do poder público. Por outro lado, a lei é defendida por estadistas, urbanista e acadêmicos como um instrumento relevante por meio do qual se tenta reduzir a desigualdade de direitos sobre a terra urbana.

Motivada pela hipótese de que há formas de reduzir estas complexidades, a autora deste trabalho tenta reconstituir as origens do município de Belo Horizonte, das legislações e de seus parâmetros urbanísticos a partir da análise de marcos regulatórios desde a fundação da capital mineira até a proposta de reformulação da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo que resultou na Lei Municipal 11.181 de agosto de 2019.

O intuito é apontar as origens das complexidades da lei e permitir que se abram caminhos mais efetivos para as revisões legais.

Palavras-chave: Política Urbana. Planejamento Urbano. Direito Urbanístico. Solo Urbano – Uso. Legislação Urbanística. Parâmetros Urbanísticos. Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

ABSTRACT

The agents of architectural and urbanistic production in Belo Horizonte define the municipality's urban planning legislation as "complex". According to some, the law such as it is inhibits architects creativity, creates barriers for the companies to achieve profits, gets unintelligible to the citizens and becomes a challenge to state's staff. By another angle, the law is defended as an important instrument to reduce inequality of rights over land.

Motivated by the hypothesis that these complexities can be reduced, the author of this thesis tries to reconstruct the origins of the urban design, and urban parameters of Belo Horizonte since the city founding to the current reformulation of the Law of Soil Use and Occupancy.

The intention is to recreate the origins of law's complexities and allow effective revisions.

Keywords: Urban Regulation. Urban Planning. Urban Legislation. Urban Parameters. Design Criteria. Land Use.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Diferença entre forma de ocupação de áreas de interesse de preservação ambiental na Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019.....	42
Figura 2 - Dinâmica da exclusão dos imóveis do mercado formal	55
Figura 3 - Fatos e consequências para o processo de complexificação das legislações.....	60
Figura 4 - Principais leis de parcelamento, ocupação e uso do solo em Belo Horizonte organizadas em linha do tempo esquemática.....	61
Figura 5 - Plano do Jardim de Versailles, do Pequeno Parque e de suas dependências.....	98
Figura 6 - Planta Geral da Cidade de Minas	101
Figura 7 - Mapa da atual divisão administrativa de Belo Horizonte com a demarcação do zoneamento da Planta Geral da Cidade de Minas e dos limites aproximados das Colônias Agrícolas.....	104
Figura 8 – Cópia da planta da colônia Carlos Prates	107
Figura 9 – Cópia da planta da colônia Américo Werneck.....	109
Figura 10 – Cópia da planta da colônia Adalberto Ferraz	111
Figura 11 - Cópia da planta da colônia Afonso Pena	113
Figura 12 - Cópia da planta da colônia Bias Fortes.....	115
Figura 13 – Cópia da planta da colônia Vargem Grande	117
Figura 14 - Paris no fim do século XIX após a reforma promovida por Haussmann.	124
Figura 15 – Construção em estilo colonial em Ouro Preto	124

Figura 16 - Avenida Afonso Pena anos 1920	125
Figura 17 - Planta de Belo Horizonte 1912	127
Figura 18 – Mapas esquemáticos da progressão de crescimento da mancha urbana de Belo Horizonte	133
Figura 19 - Área descrita como "zona central" na Lei Municipal n. 226, de 2 de outubro de 1922 e alterações	140
Figura 20 – Área descrita como "zona central" na Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 e alterações.	143
Figura 21 - Mapa contendo o limite municipal de Belo Horizonte em 1923	145
Figura 22 - Folder com propaganda do Hotel Vitória	147
Figura 23 - Áreas regularizadas por iniciativa do poder público e por meio das Leis Municipais 1.212/1965 e 9.074/2005 até 2012.	172
Figura 24 - Plano Rodoviário Municipal de 1967	177
Figura 25 - – Mapas anexos à 1a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976) articulados em imagem única.	181
Figura 26 - Mapas anexos à 2a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985) articulados em imagem única.	187
Figura 27 – Zoneamentos descritos nos anexos da 3a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações) articulados em imagem única.....	199
Figura 28 - Mapeamento das Áreas de Diretrizes Especiais do Município de Belo Horizonte descrito nos anexos da 3a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações) articulados em imagem única.	201

Figura 29 - Mapeamento dos Projetos Viários Prioritários do Município de Belo Horizonte descritos nos anexos da 3a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações) articulados em imagem única.....	203
Figura 30 - Mapeamento Áreas de Especial Interesse Social do Município de Belo Horizonte descritas pela 3a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações) e pelo Decreto Municipal n. 16.888, de 12 de abril de 2018.	205
Figura 31 - Mapeamento das Operações Urbanas do Município de Belo Horizonte descrito pela 3a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações)	207
Figura 32 – Ilustração esquemática do conflito de interesses na construção das leis de parcelamento, ocupação e uso do solo.....	214
Figura 33 - Organograma da estrutura administrativa da Prefeitura de Belo Horizonte em 2019	221
Figura 34 – Esquema do fluxo de aprovação de projeto de parcelamento	229
Figura 35 – Esquema do fluxo de aprovação de projetos de edificação	232
Figura 36 – Esquema do fluxo de emissão de alvará de funcionamento no município de Belo Horizonte.....	234
Figura 37 -Detalhe da Planta Geral da Cidade de Minas contendo o zoneamento da Nova Capital.....	239
Figura 38 - Detalhe da Planta Geral da Cidade de Minas (Zona Urbana de Belo Horizonte).....	241
Figura 39 - Número de zonas e camadas de zoneamento em Belo Horizonte criadas ao longo do tempo organizada em gráfico de barras.	266
Figura 40 - Esquema de aplicação de um parâmetro urbanístico tomando apenas o zoneamento como referência.....	267

Figura 41 – Esquema de aplicação de um parâmetro urbanístico tomando o zoneamento e o sobrezoneamento como referência	268
Figura 42 – Aplicação de um parâmetro urbanístico tomando o zoneamento e a classificação viária como referência	273
Figura 43 – Esquema de aplicação dos Parâmetros de Ordem	285
Figura 44 – Esquema de aplicação dos Parâmetros de Forma	294
Figura 45 - Ocupação entorno da Rua Ouro Preto na região do Barro Preto em 1942	300
Figura 46 - Exemplo de edifício com “bandeja” na esquina da Avenida do Contorno com Rua Grão Mogol.....	318
Figura 47 – Exemplo de variação de afastamentos frontais dos edifícios na Avenida Grão Mogol em Belo Horizonte em função de alterações na legislação.....	319
Figura 48 - Lote de difícil ocupação em função da legislação localizado na Avenida do Contorno, esquina com Rua Piauí	320
Figura 49 - Lote de difícil ocupação em função da legislação localizado na esquina entre Avenida do Contorno e Rua Leopoldina	320
Figura 50 - Lote de difícil ocupação em função da legislação localizado na esquina da Avenida Cristóvão Colombo com Rua Tomé de Souza	321
Figura 51 - Lote de difícil ocupação em função da legislação localizado na esquina entre a Avenida Bias Fortes e Álvares Cabral	321
Figura 52 – Estudo da relevância da descrição da referência geográfica de aplicação do imite altimétrico a partir de níveis do passeio	336
Figura 53 - Estudo da relevância da descrição da referência geográfica de aplicação do imite altimétrico a partir de níveis do terreno	337
Figura 54 - Estudo da relevância da descrição da referência geográfica de aplicação do imite altimétrico a partir do nível da 1ª laje de piso da edificação	338

Figura 55 - Estudo da relevância da descrição da referência geográfica de aplicação do imite altimétrico a partir de cada um dos pontos do terreno	339
Figura 56 – Síntese esquemática da aplicação dos parâmetros urbanísticos de ordem e forma	341
Figura 57 - Síntese esquemática da interação entre os aspectos que compõe um parâmetro urbanístico	343
Figura 58 - Página Inicial do Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços	351
Figura 59 - Página Inicial do Sistema de Consulta Prévia e Alvará de Localização e Funcionamento.....	351
Figura 60 - Página Inicial do Sistema de Informações Urbanísticas Espaciais ...	352
Figura 61 - Página inicial do Portal de Cadastro e Aprovação de Edificações	352

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1895.....	242
Tabela 2 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1911.....	243
Tabela 3 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1921.....	244
Tabela 4 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1975.....	246
Tabela 5 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1979.....	247
Tabela 6 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1991.....	249
Tabela 7 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 2019.....	254
Tabela 8 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 2020.....	259
Tabela 9 - Distribuição de modelos de assentamento conforme uso e zoneamento em Belo Horizonte a partir dos critérios estabelecidos pela Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976.....	282
Tabela 10 - Parâmetros Urbanísticos dos edifícios conforme Modelos de Assentamentos estabelecidos em Belo Horizonte a partir da Lei Municipal Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976.....	283
Tabela 11 - Características geométricas das vias em Belo Horizonte estabelecidos a partir da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996.....	297
Tabela 12 - Dimensionamento mínimo de lote estabelecido pela Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976.....	302
Tabela 13 – Percentual mínimo da gleba parcelada a ser transformada em área de uso público conforme Modelo de Parcelamento estabelecido na Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976.....	307
Tabela 14 - Valores de quotas de terreno por unidade habitacional praticadas por zoneamento conforme estabelecido pela Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações.....	312

Tabela 15 - Continuação da tabela de valores de quotas de terreno por unidade habitacional praticadas por zoneamento conforme estabelecido pela Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações.....313

Tabela 16 - Benefícios de áreas não computadas para cálculo de área líquida da edificação conforme Lei Municipal n. 11.181, de 8 de agosto de 2019330

Tabela 17 - Benefícios de outorga a partir de soluções de gentileza urbana conforme Lei Municipal n. 11.181, de 8 de agosto de 2019331

LISTA DE ABREVIações

ADE – Área de Diretrizes Especiais

AEIS – Área Especial de Interesse Social.

ALF-SIATU – Sistema de Consulta Prévia de Alvará de Localização e Funcionamento

APP – Área de Preservação Permanente

ARMBH – Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

BH – Belo Horizonte

BHTRANS – Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte

BNH – Banco Nacional de Desenvolvimento

CDPCM-BH – Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte

CEPAL – Comissão Econômica para a América Latina

CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

COMAM – Conselho Municipal do Meio Ambiente

COMPUR – Conselho Municipal de Políticas Urbanas

CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Agronomia e Arquitetura

CP – Cadastro de Planta

CREA-MG - Conselho Regional de Engenharia, Agronomia e Arquitetura de Minas Gerais

CTM – Cadastro Técnico Multifinalitário

CTM – Cadastro Técnico Municipal

DPAM – Diretoria de Patrimônio Cultural, Arquivo Público e Conjunto Moderno da Pampulha

EHIS - Empreendimentos Habitacional de Interesse Social.

ELUP – Espaço Livre de Uso Público

EUC – Equipamento Urbano e Comunitário

IAB – Instituto de Arquitetos do Brasil

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ILPES – Instituto Latino-americano para a Pesquisa Econômica e Social

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

ITCD – Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis*

ITR – Imposto sobre Propriedade Territorial Rural

LPOUS – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo

MA – Modelo de Assentamento

ODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir

ONU – Organização das Nações Unidas

PBH – Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

PL – Projeto de Lei

Plambel – Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

PRODABEL – Empresa de Informática e Informação do Município de Belo Horizonte

PROFAVELA – Programa Municipal de Regularização de Favelas

RMBH – Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

RT – Responsável Técnico

SAGMACS – Sociedade para a Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais

SE – Setores Especiais

SE-1 – Setor Especial - 1

SE-2 – Setor Especial - 2

SE-3 – Setor Especial - 3

SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e do Urbanismo

SIATU – Sistema de Administração Tributária e Urbana

SICART – Sistema de Cadastro e Registro

SIURBE – Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços

SIURBE-BHMap – Sistema de Informações Urbanísticas-Belo Horizonte Mapas

SLU – Superintendência de Limpeza Urbana

SMMA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente

SMPU – Secretaria Municipal de Políticas Urbanas

SUDECAP – Superintendência de Desenvolvimento da Capital

SUDENE – Superintendência de Desenvolvimento do Sudeste

SUPLAM – Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano

SUREG – Subsecretaria Municipal de Regulação Urbana de Belo Horizonte

SUS – Sistema Único de Saúde

TDC – Transferência do Direito de Construir

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura

URBEL – Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte

ZC – Zona Comercial

ZC – Zona Comercial

ZC-1 – Zona Comercial - 1

ZC-1A – Zona Comercial - 1A

ZC-2 – Zona Comercial - 2

ZC-3 – Zona Comercial - 3

ZC-3A – Zona Comercial - 3A

ZC-4 – Zona Comercial - 4
ZC-5 – Zona Comercial - 5
ZC-6 – Zona Comercial – 6
ZE – Zonas de Grandes Equipamentos
ZEU – Zona de Expansão Urbana
ZEU-1 – Zona de Expansão Urbana - 1
ZEU-2 – Zona de Expansão Urbana - 2
ZEU-3 – Zona de Expansão Urbana - 3
ZEU-4 – Zona de Expansão Urbana - 4
ZI – Zona Industrial
ZR – Zona Residencial
ZR-1 – Zona Residencial - 1
ZR-2 – Zona Residencial - 2
ZR-3 – Zona Residencial - 3
ZR-4 – Zona Residencial - 4
ZR-5 – Zona Residencial - 5
ZR-6 – Zona Residencial - 6
ZUE – Zona de uso Especial

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – A ORIGEM DA REGULAÇÃO E A FUNÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA.....	35
1.1 Origens da regulação e do planejamento urbano	35
1.2. O conceito de regularidade no século XX.....	45
1.3 A evolução da regulação a partir do movimento moderno e suas repercussões na lógica de regulação atual	47
1.4 O ciclo das leis de regularização.....	52
1.5 A exclusão social e urbana e os custos da irregularidade para a cidade e para a população.....	57
CAPÍTULO 2 – A LEGISLAÇÃO urbanística DE BELO HORIZONTE.....	59
2.1 (1893 – 1922) Elaboração e implantação do Plano Geral da Cidade de Minas	95
2.1.1 As influências das políticas de implantação do plano e da Planta Geral da Cidade de Minas sobre o desenvolvimento do município	119
2.2 (1922 – 1940) As legislações de Belo Horizonte após a implementação do Plano Geral da Cidade de Minas	136
2.2.1 As Influências do movimento moderno e do movimento City Beautiful	136
2.2.2 As concepções de “habitação higiênica” e “habitação mínima”.....	148
2.2.3 A problematização do parcelamento do solo	157
2.2.4 A concepção urbana da região da Pampulha	159
2.3 (1940 – 1976) Um intervalo legislativo.....	163
2.3.1 O plano da SAGMACS	164
2.3.2 As demandas por habitação	168
2.3.3 O fim dos anos 1960 e a preparação para a publicação da 1ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte.....	173
2.4 (1976 – 1996) Adensamento Urbano.....	179
2.4.1 As primeiras leis de parcelamento, ocupação e uso do solo.....	179
2.4.2 A criação das principais autarquias e órgãos deliberativos.....	189
2.5 (1996 – 2015) A busca pela qualidade do espaço urbano.....	195
2.5.1 A 3ª Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo	195
2.5.2 A vigência e as alterações da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996	209

2.6	(2015 – 2020) O Novo Plano Diretor de Belo Horizonte.....	212
2.6.1	O aprendizado com a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 ...	212
2.6.2	O processo de construção da Lei Municipal n. 11.181, de 8 de agosto de 2019	216
2.6.3	As condições administrativas e o desafio de implantação da Lei Municipal n. 11.181, de 8 de agosto de 2019.....	218
2.6.4	Os fluxos administrativos de aprovação.....	225
CAPÍTULO 3 – REFERÊNCIAS URBANÍSTICAS, PARÂMETROS URBANÍSTICOS E NORMAS urbanísticas		237
3.1	Referências Urbanísticas	237
3.1.1	Zoneamento	237
3.1.2	Classificação Viária	269
3.1.3	Categorias de Parcelamento.....	273
3.1.4	Modelos de Parcelamento	278
3.1.5	Classificação de Usos.....	279
3.1.6	Modelos de Assentamento	281
3.2	Parâmetros Urbanísticos.....	284
3.2.1	Parâmetros de Ordem	285
3.2.1.1	Permissividade de Parcelamento	286
3.2.1.2	Permissividade de Edificação.....	290
3.2.1.3	Permissividade de Uso.....	291
3.2.2	Parâmetros de Forma.....	293
3.2.2.1	Largura Mínima de Via	294
3.2.2.2	Raio Horizontal Mínimo de Curva da Via.....	298
3.2.2.3	Raio Vertical Mínimo de Curva da Via.....	298
3.2.2.4	Área Ajardinada e Pavimentada de Passeio	298
3.2.2.5	Área Mínima de Lote	299
3.2.2.6	Proporção entre lotes destinados à habitação de interesse social e lotes destinados a livre comércio em um projeto de parcelamento	303
3.2.2.7	Proporção entre unidades privativas de interesse social e unidades de livre comercialização em empreendimentos habitacionais de interesse social (edificação).....	303
3.2.2.8	Proporção entre área destinada ao uso público e a lotes privativos em projetos de parcelamento.....	304
3.2.2.9	Proporção entre área de estacionamento e área privativa de uma edificação.....	309
3.2.2.10	Quota de terreno por unidade habitacional	309
3.2.2.11	Afastamento frontal.....	314

3.2.2.12	Afastamento lateral e de fundos	322
3.2.2.13	Altura máxima da edificação na divisa	322
3.2.2.14	Altura mínima e máxima da Edificação	323
3.2.2.15	Coeficiente de Aproveitamento	323
3.2.2.16	Proporção entre área residencial e não residencial de uma edificação 333	
3.2.2.17	Altura máxima de taludes	333
3.2.2.18	Taxa de Ocupação	333
3.2.2.19	Taxa de Permeabilidade	334
3.2.2.20	Quota máxima de vaga para veículo leve por unidade privativa	334
3.2.2.21	Área máxima construída	334
3.3	Referências Geográficas	335
3.4	Fatores de Ponderação	339
3.5	Normas Urbanísticas	344
3.5.1	Proporção entre testa de profundidade do lote	344
3.5.2	Largura de passeios	345
3.5.3	Locação e dimensão de <i>parklets</i>	345
3.5.4	Rebaixo de passeio para pedestres	345
3.5.5	Rebaixo de passeio para veículos	345
3.5.6	Declividade de rampa de acesso de veículos ao imóvel	345
3.5.7	Locação e dimensões de covas de árvores	345
3.5.8	Locação e dimensão de faixa de mobiliário urbano	346
3.5.9	Locação e dimensão de engenhos de publicidade	346
3.5.10	Testada máxima de quarteirão	346
3.5.11	Testada mínima de lote	346
3.5.12	Chanfro de esquina	346
3.5.13	Altura mínima e máxima de muros e gradis	347
3.5.14	Permeabilidade visual de gradis	347
3.5.15	Largura mínima de portão de veículos	347
3.5.16	Nível de implantação da edificação	347
3.5.17	Distribuição de engenhos de publicidade	347
3.5.18	Volume de caixa de captação	347
3.5.19	Locação e dimensões de dependências e garagem	348

3.5.20	Largura de fachada.....	348
3.5.21	Afastamento entre blocos	348
3.5.22	Dimensão mínima de fosso de iluminação.....	348
3.5.23	Dimensão mínima de circulação vertical.....	348
3.5.24	Exigência de elevador.....	348
3.5.25	Dimensão de circulação horizontal	349
3.5.26	Dimensão mínima de pé-direito	349
3.5.27	Dimensão mínima de cômodos.....	349
3.5.28	Proporção entre unidades acessíveis e não acessíveis de uma edificação 349	
3.5.29	Dimensão e quantidade mínima de vagas de estacionamento	349
3.5.30	Dimensão mínima de aberturas	349
3.5.31	Dimensão mínima de estruturas	350
3.5.32	Dimensão mínima e máximas de coberturas e toldos	350
3.6	O futuro dos parâmetros urbanísticos	350
	CAPÍTULO 4 – CONSIDERAÇÕES FINAIS: COMO SIMPLIFICAR?	357
	REFERÊNCIAS	367
	LEIS MUNICIPAIS CONSULTADAS.....	371
	DECRETOS MUNICIPAIS CONSULTADOS.....	385
	LEIS ESTADUAIS CONSULTADAS	399
	DECRETOS ESTADUAIS CONSULTADOS	401
	LEIS FEDERAIS CONSULTADAS.....	405
	DECRETOS FEDERAIS CONSULTADOS.....	409
	GLOSSÁRIO	411

APRESENTAÇÃO

Este trabalho tem como objetivo discutir as origens das complexidades das legislações urbanísticas de Belo Horizonte e procura compreender por que os processos de projeto e aprovação são tão confusos, por que envolvem tanta burocracia e por que as legislações são tão inacessíveis.

A quantidade e a complexidade dos documentos que constituem o arcabouço institucional da regulação urbana em BH (leis), aliadas a inconsistências, contradições e conflitos presentes nos regulamentos (decretos, portarias, instruções normativas, manuais etc.), geram custos diretos e indiretos para a prática projetual e para o processo de aprovação de projetos.

A constatação desse problema decorre da experiência de seis anos de atuação da autora desta tese como técnica da Subsecretaria de Regulação Urbana da Prefeitura de Belo Horizonte – SUREG –, onde trabalhou com a aprovação de projetos de parcelamento do solo e de edificações e regularização de loteamentos clandestinos. Durante esse período, a autora se deparou com exemplos e questionamentos relativos às legislações urbanísticas vigentes e que serão apresentados ao longo deste trabalho. Estes exemplos dão pistas importantes das dificuldades encontradas na elaboração das leis e regulamentações, na elaboração de projetos por parte dos empreendedores públicos ou privados e no processo de exame e aprovação destes empreendimentos. O contexto suscita, dentre outras, as seguintes questões: É possível simplificar os mecanismos de regulação urbanística de Belo Horizonte? Essa simplificação poderia melhorar a efetividade desses mecanismos para a construção da ordem e da forma urbana?

A resposta à primeira questão é, obviamente, sim. Há dois eventos relativamente recentes que a sustentam: (1) a promulgação do Decreto Municipal n. 16.278, de 05 de abril de 2016 em Belo Horizonte, que permitiu a liberação de um Alvará de Construção imediato (sem a necessidade de aprovação prévia) e emitido com base na responsabilidade técnica do autor e (2) as revisões das leis urbanísticas de Belo Horizonte¹ que mostram fortes tendências à redução de parâmetros e regras.

¹ Aqui a autora se refere especialmente ao Plano Diretor (Lei Municipal n. 7.165, de 27 de novembro de 1996) e Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996) revistas pelo Projeto de Lei Municipal n. 1.749, de 2015 e posteriormente substituídos pela Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019.

A resposta à segunda questão também é sim, pois um aparato legal simples (de fácil compreensão) e objetivo (sem inconsistências ou sobreposições) é de aplicação mais fácil, portanto mais efetiva.

Essas duas respostas suscitam, entretanto, uma terceira indagação: por que, então, não se formula um aparato legal enxuto, de aplicação simples, que resulte numa forma urbana de qualidade?

Essa não é uma resposta trivial, uma vez que os atributos da forma urbana são definidos por inúmeros atores, cada qual exercendo os mecanismos de pressão dos quais dispõe. A “qualidade” a que se referem os agentes do mercado imobiliário certamente não é a mesma “qualidade” que os agentes do poder público preconizam, ou aquela “qualidade” que os comerciantes advogam ou então a outra “qualidade” a qual os habitantes almejam. Os inúmeros grupos de pressão que disputam a hegemonia na regulamentação do urbano se expressam no emaranhado e confuso arcabouço urbanístico legal, estando lá claramente retratados.

Não se trata, aqui, de discutir esses atores, seus propósitos ou interesses. Trata-se tão somente de demonstrar argumentativamente a seguinte hipótese: a simplificação das leis que regem o processo de regulação urbanística pode melhorar sua efetividade na redução de desigualdades de direitos sobre o solo urbano e, conseqüentemente, pode trazer benefícios às ordens e formas urbanas que reflitam o interesse da maioria da população.

Diante da contextualização dada e da hipótese construída, tem-se como propósito:

- Compreender a construção da lógica de regulação de Belo Horizonte;
- Compreender os aspectos fundamentais da regulação urbana;
- Compreender as origens das dificuldades interpretativas ou de aplicação para quem lida com a legislação.

Para o alcance desses objetivos, foi adotado o seguinte roteiro metodológico:

A partir de uma revisão bibliográfica inicial, foi possível compreender as origens da regulação urbana e os conflitos oriundos de seu desenvolvimento ao longo da consolidação do modo de vida capitalista e das cidades contemporâneas. Assim, no Capítulo 1 expõe-se a discussão-base da literatura sobre o assunto, para mostrar sua relevância e justificar o recorte adotado.

Uma vez estabelecido esse quadro, foram feitos levantamentos das leis urbanísticas aplicadas a Belo Horizonte desde sua fundação, as quais se encontravam disponíveis principalmente nas bibliotecas virtuais do Palácio do Planalto, da Assembleia do Estado de Minas Gerais e da Câmara Municipal de Belo Horizonte. Prossegue-se no Capítulo 2 com

uma síntese do desenvolvimento das legislações de Belo Horizonte, observando-se as alterações de abordagem e procurando-se recontar a história perdida da criação dos parâmetros urbanísticos. Para facilitar a consulta, essas legislações foram organizadas num quadro temporal² (ver fls 65 a 95) que permite situar algumas relações de simultaneidade e/ou de influência entre fatos ligados à história do urbanismo e à promulgação das legislações.

Este material foi, então, recortado e sistematizado de acordo com as diversas abordagens sobre um mesmo assunto. A partir deste agrupamento, foi possível listar os parâmetros e as normas urbanísticas encontradas em Belo Horizonte, reconstituindo suas origens e os princípios de planejamento nos quais se inseriam à época de sua criação. A justaposição desses recortes permitiu também compreender a evolução, as revisões e as transformação dos mecanismos regulatórios ao longo do tempo.

Já quanto ao emprego dos parâmetros urbanísticos presentes na legislação, elaborou-se uma proposta de método de análise que os decompõe avaliando-os sob os aspectos relativos às: referências de planejamento, fatores de ponderação, permissividades, parametrizações, referências geográficas e aos fatores de flexibilização. Estes conceitos foram elaborados pela autora (e apresentados no Capítulo 3) com a intenção de dissecar e analisar de maneira objetiva os mecanismos da regulação urbana. A partir da construção de categorias de análise, tenta-se identificar de modo objetivo, qual aspecto de cada parâmetro acarreta contradições e dúvidas para os projetistas e técnicos públicos.

Por último, (Capítulo 4) foi elaborada uma reflexão sobre as consequências da complexidade da legislação principalmente sobre o conceito de “regularidade” dos imóveis.

Por meio das descobertas, este trabalho pode reconstituir conexões perdidas ao longo do tempo e apontar caminhos para se compreender a origem do que por vezes não fazia sentido nos textos legais vigentes no momento atual.

Como contribuição importante, construiu-se também um glossário (disposto ao fim deste trabalho) que reúne: conceitos compilados a partir das legislações estudadas, termos consolidados pelos autores utilizados como referência, termos cunhados a partir da linguagem cotidiana utilizada na prática na aprovação de projetos em Belo Horizonte e novos conceitos e categorias desenvolvidos por esta autora. Este glossário pretende esclarecer e democratizar um conhecimento por vezes inacessível àqueles que não se encontram imersos neste universo.

2 . Este quadro é um importante instrumento para a leitura deste trabalho e ajuda a situar o leitor diante das inúmeras legislações citadas. Assim como o uso do glossário (citado na introdução), é aconselhada sua consulta ao longo da leitura do trabalho.

Nota: Este trabalho foi desenvolvido durante a elaboração e tramitação do Projeto de Lei Municipal n. 1.749, de 2015, que foi aprovado em junho de 2019 dando origem à Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019. A publicação desta lei entre o período de aprovação do texto e sua disponibilização, levou a algumas revisões. Portanto, determinadas abordagens que no momento da defesa foram atribuídas ao projeto de lei podem ter sido revisadas, suprimidas ou referenciadas na Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 nesta versão

CAPÍTULO 1 – A ORIGEM DA REGULAÇÃO E A FUNÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Enquanto ímpeto de controle do homem sobre o espaço, a regulação e o planejamento urbanos nascem como contraponto às primeiras aldeias, reflexo direto das relações sociais. Na cidade antiga ocidental, a imposição da ordem permite a organização do território a partir de premissas de distribuição racional de redes de infraestrutura (aquedutos e cloacas) estabelecidas ao longo de eixos de articulação e transporte (*Cardus Máximus* e *Decumanus Máximos*³, a exemplo das cidades romanas). Na cidade medieval, assim como mais tarde na cidade colonial na América Portuguesa, a ordenação do espaço não se encontra na rigidez da racionalidade da forma, mas sim nas soluções de infraestrutura urbana, resultantes da necessidade de remediação dos problemas de insalubridade e saúde pública decorrentes da ocupação espontânea. Em contraponto à cidade medieval, a cidade renascentista resgata o formalismo do traçado urbano como manifestação do poder absolutista dos reis, impondo a forma lógica e adequada à estratégia militar sobre a forma livre de ocupação da aldeia.

Em função da Revolução Industrial do século XIX, do intenso adensamento populacional dos centros urbanos e dos movimentos que configuraram esse período como a “Era das Revoluções⁴”, as políticas de planejamento surgiram como campo do conhecimento dedicado a garantir a ordem social, a salubridade e a efetividade da ação militar e junto com eles a regulação urbanas e as legislações urbanísticas.

1.1 Origens da regulação e do planejamento urbano

O processo de construção das legislações urbanas é simultâneo à transição entre um modo de vida tipicamente mercantilista para o modo de vida capitalista, bem como ao processo de transformação do solo em mercadoria. De acordo com Wood (1998), a mercantilização da terra ocorreu pela primeira vez na Inglaterra absolutista onde, em função da organização social, estabeleceram-se formas diversas de exploração da terra rural para além da simples produção agrícola. Nesse período, era comum a locação de áreas para recolhimento de sobras de colheita, para recolhimento de lenha, para o armazenamento de excedente de

3 Nomes atribuídos aos eixos viários ortogonais norte-sul e leste-oeste respectivamente das cidades romanas.

4 Este termo é cunhado por Eric Hobsbawm em HOBBSAWM, E. J. em **A era das revoluções: Europa 1789-1848**. 8. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1991.

produção e para outras atividades. Em função desses tipos alternativos de renda da terra rural, instituiu-se uma nova forma de exploração da propriedade: a prática do “cercamento” ou *enclosure*.

O *enclosure* nada mais era que a subdivisão de propriedades rurais maiores em unidades menores. Com o arrendamento dessas frações, a rentabilidade do terreno era maior, pois a produtividade de uma grande gleba subdivida resultava na distribuição de custos entre os arrendatários e a isenção desse rateio para o proprietário. Essa relação, aumentava o lucro total do proprietário que ficava responsável apenas pela administração e recolhimentos dos aluguéis, o que não pode ser considerado um produto de fato.

Segundo Goitia (2006), mais tarde, a exploração da locação, deu espaço à comercialização das frações menores dos terrenos rurais que passaram a ter valor econômico independentemente do valor da própria produção agropecuária. Segundo o autor, após a revolução industrial, com os fluxos do campo para áreas próximas às indústrias, com as cidades inchadas, a subdivisão da terra urbana passaria a estar suscetível à mesma fórmula de valorização da terra agrária utilizada aos moldes do *enclosure*. Dentro desta lógica, neste trabalho, este estímulo à supervalorização do direito de propriedade será considerado como a origem ao mercado dos terrenos urbanos.

Dentro desta mesma lógica, Abramo (1995) faz apontamentos que permitem reconstituir o surgimento das políticas de regulação a partir de dois elementos importantes: (1) a reorganização da dinâmica imobiliária a partir da introdução da indústria das cidades e (2) da revisão do tipo habitacional proletário.

Quanto à reorganização da cidade, o autor defende que o espraiamento da malha urbana ao redor das fábricas foi fator gerador das diferenças de valor da terra. Em função das diferentes distâncias entre a fábrica e a moradia, os deslocamentos passaram a fazer parte da composição do custo total de vida dos trabalhadores, de modo a influenciar diretamente o preço do aluguel das unidades residenciais. Assim, as moradias mais próximas às indústrias demandavam menos custo de deslocamento e, por isso, eram mais procuradas e tinham aluguéis mais caros. Por outro lado, aquelas mais distantes, como demandavam despendimento de saldo para o transporte, eram menos procuradas e tinham aluguéis mais baratos.

Esta ordem desequilibrada de valorização dos imóveis estimulou a intervenção estatal nos mercados imobiliários por meio da publicação de leis que tentassem diminuir a diferença entre os tipos de imóveis em favor das relações capitalistas. É nesse contexto que se criam as primeiras políticas de regulação urbana, um arcabouço legal ainda não aos moldes das

leis de parcelamento, ocupação e uso do solo atuais, mas que já restringia o adensamento de determinadas áreas da cidade e influenciava o a balança do preço dos imóveis.

Abramo (1995) ressalta também a transformação do ideal de moradia proletária diante do modo de produção fordista. Para que a população operária pudesse possuir camas, geladeiras, mesas e outros elementos domésticos resultantes dos modos de produção industrial padronizado era necessário garantir o “dimensionamento mínimo” dos cômodos das habitações de modo que fossem compatíveis com os produtos. Desse modo, a produção industrial de grande escala e a demanda por ampliação dos mercados consumidores que permitiu o acesso aos bens de consumo pela população assalariada levou à criação dos códigos de obra e de edificações, estabelecendo as regras para as construções internas das edificações.

Esta discussão esclarece que a criação das legislações urbanísticas acompanhou o surgimento das bases econômicas do capitalismo e que a regulação é ao mesmo tempo consequência e fator gerador da valorização/desvalorização da terra urbana.

A Reforma de Paris ocorrida nas décadas de 1850 e 1870 e gerenciada pelo Barão de Haussmann é um bom exemplo para compreender a dinâmica de diferenciação do valor da terra urbana e do uso do arcabouço legal a partir das demandas impostas pela revolução industrial. Acredita-se que a partir desse fato histórico seja possível perceber a relevância do uso da legislação para controle da valorização dos imóveis ainda no início da formação da cidade pós-revolução industrial.

No início do século XIX, Paris encontrava-se arrasada pelos embates militares decorrentes dos conflitos que levaram à deposição da monarquia e o estabelecimento da república. A forma orgânica do tecido urbano medieval já não servia à dinâmica estabelecida pelas necessidades de escoamento de produção e pessoas demandada pela implantação das indústrias. Era necessário estabelecer um plano de reordenação dos eixos viários e de substituição das edificações, adequando a cidade à realidade vivida à época (BENÉVOLO, 2006).

A fim de potencializar o suprimento de água potável, sanar a insuficiência de esgotos e de conter as epidemias urbanas, foram estabelecidas leis sanitárias, mas para a construção das infraestruturas de rede de água, esgoto e drenagem, era necessário o mínimo de regularidade nas vias e nas construções e, assim, a partir da imposição de normas urbanísticas, a cidade foi se tornando racional e geométrica (BENÉVOLO, 2006).

As obras de infraestrutura requeriam recursos significativos, desse modo, a estratégia empregada para o financiamento começou com a solicitação de empréstimos bancários por parte do estado, a partir dos quais os habitantes ou proprietários eram indenizados e removidos dos edifícios que seriam demolidos.

Depois de concluída a abertura das ruas e a implementação das redes de infraestrutura, os terrenos eram reparcelados e colocados à venda pelo próprio estado. Por fim, no momento da reocupação, as leis que traziam as regras para a reconstrução da cidade garantiam que os empreendedores imobiliários que adquirissem esses imóveis respeitassem parâmetros urbanísticos e edífios estabelecidos no plano de requalificação.

Benévolo (2006, p. 91-126) conta, por exemplo, que durante a Reforma de Paris, foram impostos parâmetros rígidos de altimetria e afastamentos das construções de modo que fossem proporcionais à largura das avenidas onde eram implantadas. Assim, foram as leis urbanísticas propostas à época que garantiram que a reconstrução dos imóveis ocorresse dentro de um modelo planejado e controlado de cidade, com volumetria específica e dimensionamento previsto. Como consequência, os imóveis da “nova” Paris tornaram-se objetos de consumo extremamente diferenciados, pois poucas cidades na Europa se equiparavam àquelas condições urbanas, e a venda dos imóveis a um preço elevado garantiu a quitação dos empréstimos estatais e os altos lucros dos investidores.

Como repercussão negativa, o crescente interesse do mercado imobiliário por essas áreas fez com que Paris passasse a sofrer com a supervalorização da terra urbana em função das qualidades espaciais específicas que haviam sido criadas nas áreas reformadas. Tamanho foi o impacto da reforma na dinâmica urbana e na economia, que Paris ainda hoje possui um dos metros quadrados construído mais caros do mundo.

A lógica da valorização dos imóveis de Paris, embora não tenha se dado apenas pela inclusão da indústria na malha urbana, mas sim em função da criação de um outro tipo de centro de interesse (uma área nobre e disputada), também seguiu o padrão de valorização explicado anteriormente a partir das reflexões de Abramo (1995).

A nova ocupação induziu uma organização de valores por meio de anéis concêntricos em torno dos velhos centros reconstruídos ou dos lugares de trabalho, de modo a acentuar a valorização das regiões de maior interesse. Após a efetivação da reforma, os preços excessivamente altos dos imóveis em Paris fomentaram a necessidade de revisão das legislações como tentativa de frear o modelo capitalista de ocupação baseado na política do *laissez-faire*. Diante desse conflito, surgiram mais e mais restrições para a ocupação dos terrenos, e a cada nova estratégia do mercado imobiliário estabelecida para extrair o

máximo lucro da terra urbana, percebia-se uma tendência de se criar sempre novas regras (BENÉVOLO, 2006, p. 91-126).

O exemplo de Paris e as considerações de Abramo (1995) elucidam a criação da regulação urbana no contexto do surgimento do modo de vida capitalista, mas essas análises também podem ser ampliadas para o momento atual. Seguimos observando o emprego da regulação como ferramenta de manipulação da ordem econômica no das cidades contemporâneas, embora os princípios regulatórios tenham evoluído e as motivações para a consolidação dos centros de interesse da especulação imobiliária sejam diferentes. Assim como no século XIX as cidades contemporâneas apresentam um cenário onde a diferenciação do valor da terra pode vir a ser favorável ou desfavorável aos interesses da população, do estado ou do poder econômico. A diferenciação do valor da terra permanece fomentando a expansão dos lucros, e os questionamentos acerca da diferença de classes incita cada vez mais a discussão de garantia de direito à cidade, a seus serviços básicos, a espaços de lazer e à mobilidade.

Como nos mostra o caso de Paris, este tensionamento não cessa, ele apenas pende a uma nova conjectura. Neste trabalho, no Capítulo 2, será possível observar a evolução da legislação de Belo Horizonte por essa perspectiva, na medida em que se faz um apanhado da legislação e, desenvolve-se uma análise de como os mecanismos de regulação se tornam cada vez mais complexos neste município. Em seguida, no Capítulo 3, será possível verificar como as revisões legais constantes, levam à complexificação da estrutura do estado e dos processos de aprovação de projeto retroalimentando um ciclo que implica na tentativa de controle urbano, no surgimento de conflitos de interesse em função disso e na revisão das leis na busca de novas formas de controle. 1.2. Os parâmetros urbanísticos e as repercussões no mercado imobiliário contemporâneo

Diante das possíveis dinâmicas de variação de preço dos mercados imobiliários, Singer (1982) aponta três formas fundamentais de intervenção capazes de gerar valorização da terra urbana. A primeira é através da (1) simples transformação do solo rural em urbano, a segunda dá-se pela (2) alteração, ou expectativa de alteração das condições de entorno de um determinado imóvel (especulação imobiliária) e a terceira pelo estabelecimento de (3) monopólios do solo (ou seja, pela alteração da balança que rege a lei de oferta e procura).

Quanto à primeira estratégia, as reflexões de Wood (1998) e Goitia (2006) dão pistas de como isso ocorre. Justapondo-se as considerações dos dois autores (Wood e Goitia) podemos compreender que a terra rural, quando utilizada para plantio, tem valor pelo produto que pode originar (produto agrícola, extrativismo, pecuária etc.), mas quando é

subdividida e explorada a partir da atividade exercida sobre ela (aluguel, residência ou atividade econômica urbana, etc.), ela deixa de ser um *meio de produção* e passa ser uma *mercadoria*, tendo valor não exatamente pela rentabilidade do que se extrai dela (plantação, agropecuária, etc.), mas por ela mesma a partir da expectativa da rentabilidade do tipo de atividade que pode vir a abrigar.

Fazendo-se um paralelo entre o processo de transição do solo rural para o solo urbano no século XIX e o parcelamento das áreas periféricas das cidades contemporâneas, é possível perceber como um loteador é capaz de obter lucro simplesmente atribuindo infraestrutura a uma gleba. A partir do desmatamento, arruamento e implantação de rede de esgoto, água, etc., um loteador, ao fundar um novo “bairro” entorno de um centro urbano, amplia o leque de atividades exploratórias a serem desenvolvidas naquele lugar. A simples implantação das redes viária e de sistemas de abastecimento insere o terreno no contexto da cidade, atribuindo a ele a expectativa de acesso aos serviços urbanos e outras qualidades necessárias para usos muito mais rentáveis do que o plantio e a agropecuária (locação de moradias, a venda de terrenos para a implantação de atividades comerciais, etc.).

Aos moldes da prática do *enclousure*, quando uma área de expansão urbana se torna urbana, apesar do alto custo de implantação da infraestrutura, esse saldo despendido é diluído entre as parcelas menores (lotes e construções) e o lucro do empreendedor aumenta exponencialmente à medida que o adensamento construtivo e populacional ocorre. Nesse contexto, a prescrição de regras de parcelamento que ditam “como” o um grande terreno virgem vai ser parcelado e moldado em solo urbano (parâmetros de tamanho de lote, larguras de via e etc.) ou a imposição de restrições a determinados usos (se apenas residencial se apenas não residencial se industrial etc.) podem atribuir mais ou menos valor a um lote, pois alteram a expectativa de como os terrenos poderão vir a ser utilizados.

Como exemplo prático desta situação, tomemos o caso dos parcelamentos das áreas consideradas de interesse ambiental nos termos da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 (Plano Diretor vigente em Belo Horizonte até 2019). Nas Zonas de Preservação Ambiental-2 – ZP-2 –, por exemplo, os lotes mínimos estabelecidos pela legislação eram de 1.000m² (mil metros quadrados). Como a intenção era preservar os recursos ambientais, a quota de terreno por unidade habitacional também era grande, 1 unidade habitacional a cada 1.000m². Isso significava que para manter a baixa densidade demográfica, num lote de 1.000m², só era possível ser construída uma única residência (exemplo à esquerda na Figura 1).

Esta determinação foi capaz de transformar áreas de ZP-2 em redutos ocupados preferencialmente pelas camadas de alto padrão aquisitivo nos moldes dos subúrbios americanos. Nestas condições, o custo da infraestrutura urbana do empreendimento de parcelamento dividido para poucos grandes lotes levou à aquisição dos terrenos por parte de uma parcela restrita da população, de modo que o cenário resultante foi uma área pouco verticalizada com casas espaçadas.

Uma vez percebido esse fato, a Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 (que institui o novo Plano Diretor de Belo Horizonte em vigor a partir de 2020) trouxe como proposta de revisão de algumas áreas antigamente demarcadas como ZP-2. A nova abordagem permitiu a compatibilização entre Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (que pressupõe grande adensamento populacional) com Áreas de Preservação Ambiental, as quais exigem condições especiais de tratamento. Nas zonas demarcadas como Áreas de Especial Interesse Social de Interesse Ambiental – AEIS de Interesse Ambiental – incluídas nas zonas de Preservação Ambiental - 2 – PA2 - (que se assemelha à concepção do antigo zoneamento ZP-2 na lei substituída) –, a estratégia de preservação mantém a maior porção da superfície do solo sem impermeabilização com uma taxa de ocupação baixa, aumentando-se a quantidade máxima de habitações por metro quadrado de terreno com uma quota de terreno por unidade habitacional pequena⁵. Isso, somado ao fato de que grande parte desses terrenos é demarcada como área não edificável em função da existência de áreas de preservação entorno de córregos e nascentes, leva a uma situação que prioriza edifícios verticalizados e espaçados (desenho à direita na Figura 1).

⁵ Os conceitos de Taxa de Permeabilidade e Taxa de Ocupação serão trabalhados mais à frente. Neste momento, para a definição, ver glossário.

Figura 1 - Diferença entre forma de ocupação de áreas de interesse de preservação ambiental na Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019.



Fonte: Elaborado pela autora a partir de ilustração de www.freepik.com

Diante desse exemplo, notamos que a legislação permitiu a ocupação das áreas de interesse de preservação ambiental a partir de modelos urbanos diferentes. Em ambos os casos, o objetivo de preservação pode ser cumprido satisfatoriamente, mas a distribuição dos custos de infraestrutura nos dois empreendimentos é diferente.

No primeiro caso, o preço da infraestrutura urbana é distribuído para menos unidades, fazendo com que cada uma pague uma parcela maior do valor do custo de implantação tornando privativas⁶ mais cara e acessível a públicos mais abastados. No segundo caso, o preço dos custos da infraestrutura é dividido por muitas unidades privativas, o que faz com que a parcela de contribuição de cada uma delas seja menor e conseqüentemente o preço de cada unidade também seja menor, sendo acessível a camadas sociais menos favorecidas. Assim, fica claro que interferindo no tamanho do lote, na quantidade máxima de unidades por área de terreno, ou se exigindo vias mais ou menos largas, a legislação interfere diretamente no montante dos custos de implantação de um loteamento, bem como no como esses custos serão diluídos nos valores dos lotes e das construções que ali serão implantados.

Se a regulação urbana pode interferir por meio dos parâmetros urbanísticos no valor de um terreno resultante do processo de transformação do solo rural (não parcelado) para o solo urbano (parcelado e provido de infraestrutura), ela também pode interferir na geração de

⁶ Para o conceito de unidade privativa, ver glossário

expectativa relativa às condições do entorno, o que nos leva a análise da segunda alternativa proposta por Singer (1982).

Abramo (1995) corrobora com Singer (1982) quando mostra que imóveis com mesmas características podem ter preços completamente diferentes conforme sua localização. Para Abramo (1995), são importantes na definição da renda da terra vários fatores tanto materiais (a acessibilidade dos terrenos, qualidade da infraestrutura urbana etc.), quanto imateriais (vistas para paisagens, nível de segurança da vizinhança etc.). Assim, se um parâmetro urbanístico pode alterar ou manter a qualidade do entorno de um terreno, a lei conseqüentemente tem a capacidade de interferir no preço da terra.

Se, por exemplo, inclui-se na lei de parcelamento, ocupação e uso do solo uma operação urbana que prevê o alargamento de uma via sem que se divulgue exatamente o que ocorrerá, isso gera especulações entre investidores e os proprietários dos imóveis envolvidos. O fato de existir o mapeamento quer dizer que haverá uma “possível desapropriação” desses lotes? Quer dizer que haverá uma obra? Quais serão as repercussões dessa obra?

Esta incerteza repercute no mercado imobiliário fazendo com que, por exemplo, aumente-se o preço dos imóveis daquela região por se acreditar que uma obra viária aumentará a qualidade do acesso à região, ou pode diminuir o preço do terreno, em função de um “possível” aumento do incômodo gerado pelo tráfego. Tudo depende de conjecturas e de como o mercado imobiliário absorverá a dúvida como potencial de lucro.

Por último, de acordo com a terceira possibilidade de valorização da terra proposta de Singer (1982), se a lei urbanística atua dando condições diferentes de ocupação aos diversos imóveis existentes, dependendo das restrições ou permissividades de uso impostas em lei, as características únicas de cada lugar passam a lhe atribuir vantagens ou desvantagens conforme o uso pretendido. Se a legislação impõe muitas restrições para o uso de um determinado imóvel, ele pode ser desvalorizado, pois tem poucas possibilidades de uso. Mas, se a legislação de alguma forma torna aquele imóvel útil a mais de um tipo de atividade econômica, ele pode vir a ser mais procurado, aumentando seu valor.

Suponhamos que em um município existem muitas salas comerciais disponíveis com ventilação indireta e muito poucas com ventilação direta. Se colocarmos um artigo na lei que exija a ventilação direta para todas as atividades ligadas à saúde, terapias e tratamentos de estética como: consultórios médicos, odontológicos, clínicas de fisioterapia, salões de beleza e etc., haverá uma busca significativa por imóveis que tenham esta característica. Como eles são escassos, os proprietários podem aumentar o valor do

aluguel ou da venda, pois as chances de ter um interessado no imóvel sempre será grande. Por outro lado, os imóveis sem ventilação direta, passam a poder abrigar menos usos e isso faz com que a demanda por eles diminua. Como existem muitos imóveis desse tipo disponível, o valor de locação e venda, tende a diminuir.

A mesma estratégia pode ocorrer se forem impostas restrições ao tipo de uso e não mais às condições físicas do imóvel. Por exemplo, se um determinado tipo de indústria é vetado em muitas partes da cidade, e há um grande interesse e demanda em implantá-lo por ser altamente rentável, naqueles locais em que sua implantação é permitida pela lei de parcelamento, ocupação e uso do solo, tende-se a observar uma valorização do preço dos imóveis que atenda aos pré-requisitos demandados por aquela atividade.

Embora pareça nessa análise que a legislação é uma arma utilizada exclusivamente pelo poder público, é importante ressaltar que as legislações, no Brasil, são resultado de uma negociação democrática entre diversos setores da sociedade sob a coordenação do poder legislativo e seus representantes. Assim, é importante compreender que as legislações ora atuam em defesa do interesse coletivo ora atuam em prol do poder econômico, e em função deste tensionamento, nem sempre é possível antever com precisão as repercussões das regras legais sobre o espaço. Como demonstraremos neste trabalho essa é a fonte de toda a complexidade das legislações.

Existe um detalhe, porém, que coloca o poder público como agente crucial dessa disputa: o desempenho das atividades econômicas e residenciais dependem da legitimação do poder executivo, a qual é emitida por meio de alvarás de construção, alvarás de funcionamento, etc. Assim, o fato de o poder executivo na figura das prefeituras e demais órgãos atestar aquilo que é “regular” ou “irregular” frente a lei, lhe confere uma enorme relevância na dinâmica de valorização/desvalorização imobiliária. Determinar aquilo que pertence à “cidade formal” e à “cidade informal”,⁷ significa controlar quais imóveis podem ter suas trocas comerciais asseguradas por instituições financeiras (bancos, financiamentos governamentais, etc.) e quais não. Esse detalhe pode parecer pequeno, mas num país em desenvolvimento, onde o risco de investimento frente à instabilidade econômica é bastante relevante, esse fato significa ter segurança no investimento e garantir de alto lucro ou não.

7 Cidade formal: porção urbana sobre a qual se pode atestar regularidade diante das leis urbanísticas, munida de infraestrutura e cuja posse dos imóveis geralmente é amparada por propriedade atestada por registro cartorial

Cidade Informal: porção urbana sobre a qual não se pode atestar total regularidade diante das leis urbanísticas, com infraestrutura precária ou inexistente e cuja posse dos imóveis geralmente é obtida por invasão ou outra forma de propriedade não é amparada por registro cartorial

1.2. O conceito de regularidade no século XX

No Brasil, apenas mediante a “regularidade legal” é possível que se obtenha a “regularidade cartorial” dos imóveis, pois o reconhecimento da propriedade nos cartórios de registro depende do atestado de “regularidade” emitido pelo poder municipal por meio de documentos como a Baixa de Edificações ou o Termo de Recebimento de Obras de Infraestrutura e Loteamento.⁸

Essas duas regularidades – legal e cartorial – interferem diretamente na inclusão ou exclusão dos imóveis no mercado formal, pois são exigência para liberação de crédito imobiliário e para a transmissão de propriedade em caso de venda ou herança.

A irregularidade formal é a que surge em função do descumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelas Leis de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo e afins. Ela tem origem na desinformação e na falta de identificação da população com a legislação urbanística que produz seus imóveis por meio de autoconstrução ou autogestão ou na estratégia agressiva de alguns empreendedores que visam à obtenção de lucro a qualquer custo.

A irregularidade legal é a que surge a partir do momento em que o parcelamento, a edificação ou a atividade econômica não cumpriram: (1) a tramitação necessária à aprovação do projeto ou exercício da atividade (ausência de alvará), (2) foram implantados mediante processo de aprovação (com alvará) ou (3) não cumpriram a tramitação de aprovação e não atenderam aos parâmetros urbanísticos. Nestes casos, reconhece-se um tipo de irregularidade “burocrática”, que classifica a atividade ou imóvel como “clandestino” em função da falta de um “papel” que diga que ele é regular. Pode parecer irrelevante, mas isso resulta na impossibilidade de solução de conflitos de propriedade nos cartórios de registro de imóveis, pois estes órgãos, no cumprimento das leis de registro, exigem esta validação.

Tem-se, por último, a irregularidade cartorial, que surge em função do descompasso entre o exercício de um indivíduo sobre um imóvel sem que seu nome conste como proprietário do bem no cartório de registro de imóveis. A posse, grosso modo, é definida como a “ocupação” e a propriedade é a garantia de “registro”.

Quando a terra urbana se torna uma mercadoria, o direito de propriedade de um imóvel garante o lucro inerente à sua exploração (haja vista as discussões de Wood, 1998 e Goitia,

⁸ Para definições, ver Glossário.

2006) e, por isso, a posse das coisas é uma das premissas mais consolidadas do modo de vida da sociedade capitalista.

As diversas garantias dadas aos donos de imóveis formalmente reconhecidos por meio das leis que historicamente garantiram o direito de propriedade em nosso país resultaram na impossibilidade de acesso à terra pelas camadas sociais com menor renda. Essa condição por sua vez, estimulou a invasão e ocupação “irregular” de terrenos nas cidades brasileiras pela população de baixa renda, as quais ocorreram sem garantias da qualidade da infraestrutura e destoando dos modelos urbanísticos almejados pelos órgãos de planejamento e pelas legislações. Como consequência da ocupação desordenada, o volume de imóveis “irregulares” em alguns centros urbanos no Brasil chega a superar a quantidade de imóveis “regulares”.

Biderman (2008), nos mostra que existe uma dependência entre o mercado formal e o informal de comércio e aluguel de imóveis. Quando um imóvel, por ser “irregular” e desprovido de serviços e infraestrutura urbana de qualidade, é comercializado a baixo custo, ele interfere no preço de venda e locação dos imóveis “regulares”, pois torna-se um produto competitivo em determinados nichos de mercado. Isso faz com que o ao mercado imobiliário de imóveis formalmente reconhecidos tenha de diminuir seus lucros para conseguir concorrer com imóveis irregulares, produzidos sem os “custos” advindos das burocracias que envolvem o pagamento de impostos, os custos dos registros e transferências imobiliárias, os custos de trâmite de aprovação de projetos, os custos trabalhistas da mão de obra especializada na construção civil e demais custos relacionados ao atendimento aos parâmetros urbanísticos. Por conseguinte, se os imóveis direcionados a um nicho “popular” de mercado formalmente estabelecido tem seu preço reduzido, também os preços dos nichos “médios” e “superiores” são atraídos para o movimento de redução de valor.

Embora os imóveis “irregulares” não possam ser comercializados com as mesmas garantias do direito de propriedade, para aqueles que têm a moradia como necessidade primária, a dinâmica de venda do mercado informal de imóveis ocorre de modo bastante similar àquela observada do mercado formal, variando inclusive a partir dos mesmos tipos de expectativas e especulações. Assim, diante da relação estabelecida entre a venda de imóveis regulares e irregulares, nota-se que os conceitos de “regularidade” e “irregularidade” não atestam apenas qualidades espaciais associados à forma urbana, eles descrevem também o grau de risco dos negócios imobiliários.

Quando o imóvel irregular começa a competir com o imóvel regular, surgem pressões para que o poder público intervenha a favor do poder econômico de modo a reverter a

desvalorização dos imóveis produzidos formalmente. Do ponto de vista da regulação, existem apenas duas possibilidades de resposta, ou ignora-se a pressão do poder econômico, e mantém-se o processo de redução do lucro sobre a venda dos imóveis regulares tornando-os competitivos com os imóveis irregulares, ou reduz-se a quantidade de imóveis irregulares disponíveis no mercado diminuindo-se a concorrência e fazendo com que os imóveis produzidos dentro de uma lógica formal voltem a se valorizar.

De um modo geral, em função da força econômica da indústria da construção civil, os lucros raramente são sacrificados no Brasil, o que nos leva à segunda alternativa. Para a inclusão de imóveis irregulares no mercado formal, tem-se duas possibilidades: ou obriga-se a adequação do imóvel aos padrões construtivos previstos em lei para que ele possa ter o “atestado” de regularidade, ou mantém-se sua “deformidade” diante da lei e, mediante o pagamento de multa compensatória, se lhe garante o status de “regular”. No primeiro caso, a adequação garante a qualidade urbanística, pois faz com que os imóveis se encaixem nos parâmetros urbanísticos previstos em lei. Já no segundo caso, a maior parte das irregularidades frente à legislação urbanística são ignoradas, em função de se atender uma demanda mercadológica de redução da concorrência.

Como veremos, no caso de Belo Horizonte, essa dinâmica levou a criação de uma sequência de promulgação de legislações que até hoje buscam incluir os imóveis irregulares no mercado formal na tentativa de reestabelecer o equilíbrio entre os valores dos imóveis irregulares e regulares.

1.3 A evolução da regulação a partir do movimento moderno e suas repercussões na lógica de regulação atual

Acredita-se que tenham sido as utopias modernistas as principais responsáveis pela consolidação da legislação como elemento de separação entre aquilo que é “regular” daquilo que é “irregular”.

Bernardes (1986) nos mostra que a apropriação dos modelos progressista e racionalista influenciou os urbanistas e as legislações ligadas à administração e direito municipal em São Paulo, Rio de Janeiro e outros municípios brasileiros, o que torna inegável uma forte influência dessas teorias em nosso país. Por isso, acredita-se que com a assimilação das premissas modernistas aos arcabouços legais, as ocupações espontâneas ou que não seguiam os parâmetros urbanísticos dispostos nas legislações passaram a ser consideradas “deformidades” a serem corrigidas nas cidades.

Diante dos modelos urbanos descritos nas legislações, os imóveis que possuem regularidade passam a ter maior valor agregado, pois considera-se que junto com o status de “regular” frente as questões relacionadas à infraestrutura e aos serviços urbanos esteja também garantido o acesso aos processos formais de transmissão de propriedade. Em contrapartida, os imóveis “irregulares” têm um valor menor, pois não têm a garantia de serem providos de infraestrutura e serviços urbanos e em função disso não podem ser incluídos nos trâmites “formais” de registro nem nos programas de crédito imobiliário para aquisição.

Essas propostas baseavam-se em formas sólidas de ocupação, que reforçavam a especialização da cidade por regiões (a partir da criação do conceito do *zoning*⁹) e a mercantilização das habitações concebidas dentro da lógica de produção seriada.

O *zoning*, foi uma estratégia de racionalização e distribuição do uso do solo assimilado pelo movimento moderno e apresentado na Carta de Atenas¹⁰ que permitia distribuir as funções de habitação, indústria, comércio, lazer, etc. dentro do território urbano. O uso da ferramenta ainda é comum nas legislações atuais e baseia-se no mapeamento de áreas que reúnem características comuns de ocupação. A partir desse mapeamento, são estabelecidas as medidas de planejamento que serão transcritas nas leis para que os projetos urbanísticos sejam efetivamente transpostos para a realidade. Na medida em que as normas e os parâmetros urbanísticos regulam a distribuição de usos e o desenho urbano, estabelece-se o controle sobre a cidade.

O *zoning* se estabeleceu subsídios para o planejamento urbano do século XX e XXI como uma ferramenta capaz de racionalizar o espaço e permitir ganhos significativos como por exemplo o mapeamento e a conservação de áreas de interesse de preservação ambiental, a preservação de centros de relevância patrimonial, etc., mas, em contrapartida, automaticamente as restrições de ocupação, como vimos na discussão anterior, induziram a diferenciação de preço entre os imóveis. Assim, apesar de ainda ser uma ótima ferramenta de gerenciamento da cidade, a lógica do zoneamento repercutiu, de uma forma artificial, mas direta, na lei de oferta e demanda dos imóveis.

Se por um lado os planos urbanísticos baseados no *zoning* ainda influenciam os mercados imobiliários, os códigos de obras o fizeram por meio dos parâmetros aplicados às edificações. No século XX, essas leis passaram a ser verdadeiras receitas produtivas, com

9 O termo aqui é utilizado em inglês para que não se confunda com o conceito de zoneamento empregado mais a frente neste trabalho.

10 Manifesto urbanístico resultante do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna - CIAM, realizado em Atenas em 1933.

detalhamentos que abrangiam desde normatizações estruturais até dimensionamentos de janelas, cômodos e revestimentos. Essa foi a forma encontrada para se introduzir o conceito da “máquina de morar” de Le Corbusier às legislações, e neste trabalho podem ser ilustradas a partir de mudanças perceptíveis na legislação de Belo Horizonte como poderá ser observado no Capítulo 2.

Como nos mostra Maricato (2000), a busca modernista por uma moradia mínima observada nas discussões dos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna – CIAMs – reforçou a lógica capitalista de mercantilização da habitação (premissa levantada por Abramo (1995)) através da defesa da redução de custos produtivos, da padronização e da produção massiva de habitação. Ainda que os modernistas tenham se proposto a discutir em um plano principal a disputa da terra urbana, a situação operária e a luta de classes, a concepção de regulação construída a partir desses conceitos, as propostas tiveram outros desdobramentos. Por um lado, o pensamento modernista promoveu avanços nas políticas urbanas e de habitação social quando fundamentou as políticas públicas desenvolvidas nas décadas de 1960/1970, mas por outro, também corroborou para o processo de exclusão e de falta de acesso à terra urbana.

Em especial no período pós-guerra, a implantação de políticas de modernização do campo do governo federal brasileiro promoveu o fenômeno da metropolização. Os movimentos de êxodo rural incitaram um crescimento rápido e disforme das periferias das cidades brasileiras e a multiplicação dos problemas de moradia, abastecimento, transporte coletivo e saneamento ficaram bastante evidentes (BERNARDES, 1986). Nesse contexto, surgiu um movimento em prol da discussão “questão urbana”, marcada pelo Seminário Quitandinha em 1963. Em resposta a essa discussão, em 1964, o Governo Militar recém estabelecido, criou programas de financiamento habitacional de massa gerenciados pelo Banco Nacional de Desenvolvimento – BNH. As políticas, no entanto, tinham como objetivo solucionar o déficit habitacional, não se preocupando prioritariamente com a repercussão dos empreendimentos na dinâmica urbana (BERNARDES, 1986).

Esses programas tinham grande preocupação com a garantia da propriedade dos imóveis, sempre associados a práticas de financiamento bancário por meio de cartas fiduciárias. A fim de que os bancos financiadores tivessem garantia da quitação da dívida, era preciso que a “regularidade” diante da legislação urbanística e a legitimidade da propriedade dos imóveis fosse atestada diante de cartórios de registro de imóveis para que, caso a prestação não fosse quitada, o imóvel pudesse ser confiscado e a dívida quitada.

A garantia do pagamento era um bom negócio não apenas para as instituições financiadoras, mas também para a indústria da construção civil que crescia a partir de um nicho de mercado gerado pela grande demanda habitacional, somada aos incentivos governamentais. Mas, se por um lado o atendimento às condições das legislações urbanísticas eram postas como balizadores da “qualidade” edilícia e urbana (tamanho mínimo de lote, dimensão mínima de vias, afastamentos, dimensionamento de cômodos, área permeável, taxa de ocupação, tamanho de vãos de ventilação, áreas de circulação) por outro, significavam “custo” para a produção imobiliária.

Ao se analisar a legislação de Belo Horizonte, por exemplo, nos anos 1970, fica bastante evidente a relação dos parâmetros urbanísticos x custo de produção com a introdução do parâmetro “coeficiente de aproveitamento¹¹” na 1ª (primeira) versão da lei de parcelamento, ocupação e uso do solo ¹²(Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976). A aplicação deste parâmetro refletiu ao mesmo tempo uma busca pela liberdade da criação da forma da edificação¹³ e uma resposta à necessidade de relacionar: o preço dos insumos gastos por metro quadrado de construção, a aquisição do terreno e o percentual máximo de lucro por área total das unidades comercializadas.

Quando se utiliza o coeficiente de aproveitamento como parâmetro, nota-se que a regulação deixa de ter seu foco apenas na forma da edificação e passa ter ênfase na densidade construtiva (área construída *versus* área de terreno disponível) e na sustentabilidade econômica da construção. Percebe-se a partir da introdução deste parâmetro uma modificação profunda sobre a discussão da forma urbana, associando-a a uma relação matemática em que o custo do metro quadrado de terreno e o custo do metro quadrado construído passam a ter uma relevância tão grande quanto a “qualidade” arquitetônica das edificações.

Essa discussão é simultânea a um período de recessão econômica, frente ao qual o descompasso entre o volume significativo da produção habitacional *versus* o

11 Coeficiente de Aproveitamento – Fator de proporcionalidade que delimita a área máxima a ser edificada baseada no tamanho do lote a ser construído.

12 Vale ressaltar que esta não foi a primeira vez em que o parâmetro foi aplicado no município. A Lei Municipal n. 2.254, de 29 de novembro de 1973, que dispunha sobre construções em terrenos da XII Seção Urbana, já trazia este parâmetro como uma das regras a serem cumpridas para aquela área específica.

13 Até a metade dos anos 1960, era comum a determinação da forma das edificações a partir de um parâmetro urbanístico conhecido como “gabarito”. O “gabarito” foi um parâmetro amplamente utilizado como referência para se estabelecer a limitação altimétrica das edificações nas requalificações urbanas europeias no século XIX. Foi incluído em diversas legislações urbanísticas brasileiras, pois permitia estabelecer a regularidade paisagem urbana a partir da determinação de um número máximo de pavimentos. Quando as edificações possuem todas a mesma altura, dá-se ênfase às perspectivas em grandes avenidas, criando-se uma condição agradável ao olhar.

desenvolvimento moderado dos aspectos da infraestrutura urbana como: transporte coletivo e saneamento, permitem a retomada das discussões da qualidade ambiental dos espaços públicos e das construções apenas algumas décadas depois, nos anos 1990, quando as discussões acerca da sustentabilidade ambiental e da mobilidade tornam-se pontos fundamentais diante de cidades consolidadas sem essas preocupações. A arquitetura bioclimática, os estudos de conforto térmico e acústico, a arquitetura paisagística e os discursos de sustentabilidade dos recursos naturais são desenvolvidos nesse período e passam a ser incluídos nas legislações e estratégias de mitigação dos problemas ecológicos. A taxa de permeabilidade do solo, a ventilação cruzada, o controle de substâncias contaminantes são pontos abordados frequentemente após a criação da figura dos licenciamentos ambientais e urbanísticos¹⁴.

Em Belo Horizonte, este discurso justificativa também a necessidade de “recuperação de mais valia da terra”, a “justa distribuição de custos e benefícios da urbanização” e a “compensação do ônus de uma urbanização de má qualidade” e por isso, além do licenciamento ambiental, são criadas outras ferramentas de planejamento para controle da dinâmica imobiliária como é o caso das “operações urbanas¹⁵”, da “transferência do direito de construir¹⁶”, da “outorga do direito de construir¹⁷” etc. Estas estratégias, mais uma vez, permitem à Administração Pública não apenas manipular o preço da terra via regulação da ordem e da forma urbana, mas incluem o estado como agente imobiliário detentor de um produto que apenas ele é capaz de fornecer: a variação do potencial construtivo.

Essa nova vertente que tem sido apresentada pelas legislações urbanísticas desde a década de 1990, de inclusão do estado não mais como mediador da dinâmica imobiliária mas agora como interessado na venda não dos imóveis mas de “potencial construtivo”, tem

14 Os licenciamentos ambientais e urbanísticos são processos especiais de licenciamento de empreendimentos geradores de grande impacto e que, por isso, são analisados por conselhos deliberativos capazes de considerar as especificidades da situação proposta, dando diretrizes para a mitigação ou compensação dos danos gerados.

15 Operação urbana – é a ferramenta de planejamento que permite criar um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (Lei Federal 10.257, de 10 de julho, de 2001).

16 Transferência do Direito de Construir – é a ferramenta de planejamento que dá ao proprietário de um imóvel doador a possibilidade de exercer o direito de construir em outro local (imóvel receptor), ou alienar, mediante escritura pública esse direito a outrem. Ou seja, ao proprietário daquele imóvel cujo direito de atingir seu potencial construtivo máximo estipulado pelo plano diretor foi cerceado em função de interesse de preservação de bem imóvel tombado, recurso natural, ou etc., é atribuída como forma de compensação a possibilidade de construir esse potencial “virtual” em outro local.

17 Outorga Onerosa do Direito de Construir – é a ferramenta de planejamento que permite a extrapolação do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico estipulado pelo plano diretor, mediante pagamento de uma contrapartida ao município.

viabilizado a captação de recursos e sua reversão para a realização de obras de infraestrutura e requalificação urbana.

As ferramentas baseadas no princípio do solo criado¹⁸, são uma alternativa ao custeio das obras de infraestrutura para a “correção” dos problemas de infraestrutura, mas não garantem a total “regularidade” da cidade pois, embora as requalificações promovam melhorias na urbanização, as intervenções não são capazes de reverter todas as “deformidades” da cidade diante da legislação. Uma vez que uma área tenha sido ocupada com dimensões de lotes diferente das previstas pelos planos diretores, ou que as edificações tenham sido construídas sem atender aos parâmetros urbanísticos, a reversão dessas condições é extremamente difícil e custosa.

A partir dessa narrativa, nota-se que décadas depois da revolução industrial, ainda era discutido pelo movimento modernos as mesmas questões ligadas ao solo urbano apontadas neste trabalho a partir de Abramo (1995).

1.4 O ciclo das leis de regularização

A irregularidade cartorial surge no Brasil com a criação da Lei de Terras (Lei Federal n. 601, de 18 de setembro de 1850) quando o Estado define a cisão entre posse e propriedade. A irregularidade formal, por sua vez, surge com o não enquadramento dos imóveis na prática utópica modernista de idealização da cidade que foi assimilada nos parâmetros urbanísticos das legislações brasileiras desde o início do século XX. E, finalmente, com o desenvolvimento das organizações administrativas estatais, surge a irregularidade legal, gerada pela simples falta de anuência de validação do Estado sobre o ato de aprovação e implantação ou do imóvel ou do uso.

Quando o imóvel tem algum destes três tipos de irregularidade ele é excluído do mercado formal. Para ser reincluído, é preciso que as “pendências” que o tornam irregular sejam sanadas. Diante da necessidade de inclusão de imóveis no mercado formal, o poder público em Belo Horizonte tem promulgado diversas leis¹⁹ que levaram à quase total anistia das regras urbanísticas. Algumas dessas flexibilizações mediante pagamento de multa e outras

18 O princípio do “solo criado” é um conceito apresentado nos anos 1970, que ganhou força nos anos 1990 e que foi incluído no Estatuto das Cidades (Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001) por meio da “outorga onerosa do direito de construir”, e a “transferência do direito de construir”. Este conceito abarca todas as estratégias que desvinculam o potencial construtivo da existência factual de um terreno, transformando-o em títulos imobiliários. Essa abstração permite ao poder público e geralmente a proprietários de imóveis tombados ou com restrições efetivar negociações imobiliárias desvinculadas de um imóvel específico.

19 Para verificar as leis, ver linha do tempo no Apêndice.

livres de qualquer ônus. Deste modo, de tempos em tempos, os parcelamentos clandestinos e as edificações que não atendem aos Parâmetros de Forma ou de uso dispostos na lei têm recebido os títulos emitidos pela Prefeitura que os permitem ser declarados “legalmente regulares” ainda que mantenham a “irregularidade da forma”.

Com essas iniciativas, criou-se um ciclo de exclusão/inclusão de parte dos imóveis do mercado formal ilustrado na Figura 2.

A Figura 2 mostra que os imóveis construídos durante a vigência de uma determinada LPOUS podem ser de quatro tipos: os aprovados e construídos dentro dos parâmetros legais, os aprovados dentro dos parâmetros legais e construídos fora deles, os não aprovados dentro dos parâmetros, mas construídos dentro deles, e os não aprovados e construídos fora do parâmetro legal.

Se um imóvel foi aprovado e construído dentro dos parâmetros da lei, solicita-se a Concessão de Baixa de Edificações junto à Prefeitura e recebe-se um documento que permitirá registrar o imóvel no cartório, e assim, ele poderá ser comercializado no mercado formal.

Se um imóvel não foi aprovado, mas atende às normas urbanísticas vigentes, faz-se um levantamento da situação existente e solicita-se a Baixa de Edificações. Dessa forma, o imóvel que não passou pelo processo de aprovação receberá a Baixa de Edificações do mesmo modo que aquele teve de passar pelo processo de aprovação.

Se um imóvel foi aprovado dentro dos parâmetros da lei e não foi construído dentro destes, ele tem a baixa negada. Diante desta situação, têm-se duas alternativas: fazem-se as adequações na edificação ao projeto aprovado ou se a mantém irregular e fora do mercado imobiliário formal.

Se um imóvel não foi aprovado dentro dos parâmetros da lei e não foi construído dentro destes, ele tem a possibilidade de ser adequado e receber a Baixa de Edificações ou ser mantido fora do mercado imobiliário.

Em função dos custos burocráticos, dos custos técnicos-construtivos e dos custos financeiros da formalização da edificação diante do poder público, a grande maioria dos imóveis é construída informalmente e mantém-se fora do mercado formal até que sua inclusão seja imprescindível (geralmente para resolver espólios ou vendas).

Os imóveis irregulares podem ser comercializados marginalmente com preços mais baixos, mas, diante da situação financeira restrita do país, a população frequentemente precisa de

crédito e recorre aos financiamentos bancários. Em função disso, esses imóveis estão automaticamente excluídos dessas transações, pois para serem financiados é necessário garantir que, na ausência de pagamento, o banco será ressarcido. Portanto, é necessário que o imóvel tenha o registro cartorial atribuindo propriedade ao comprador.

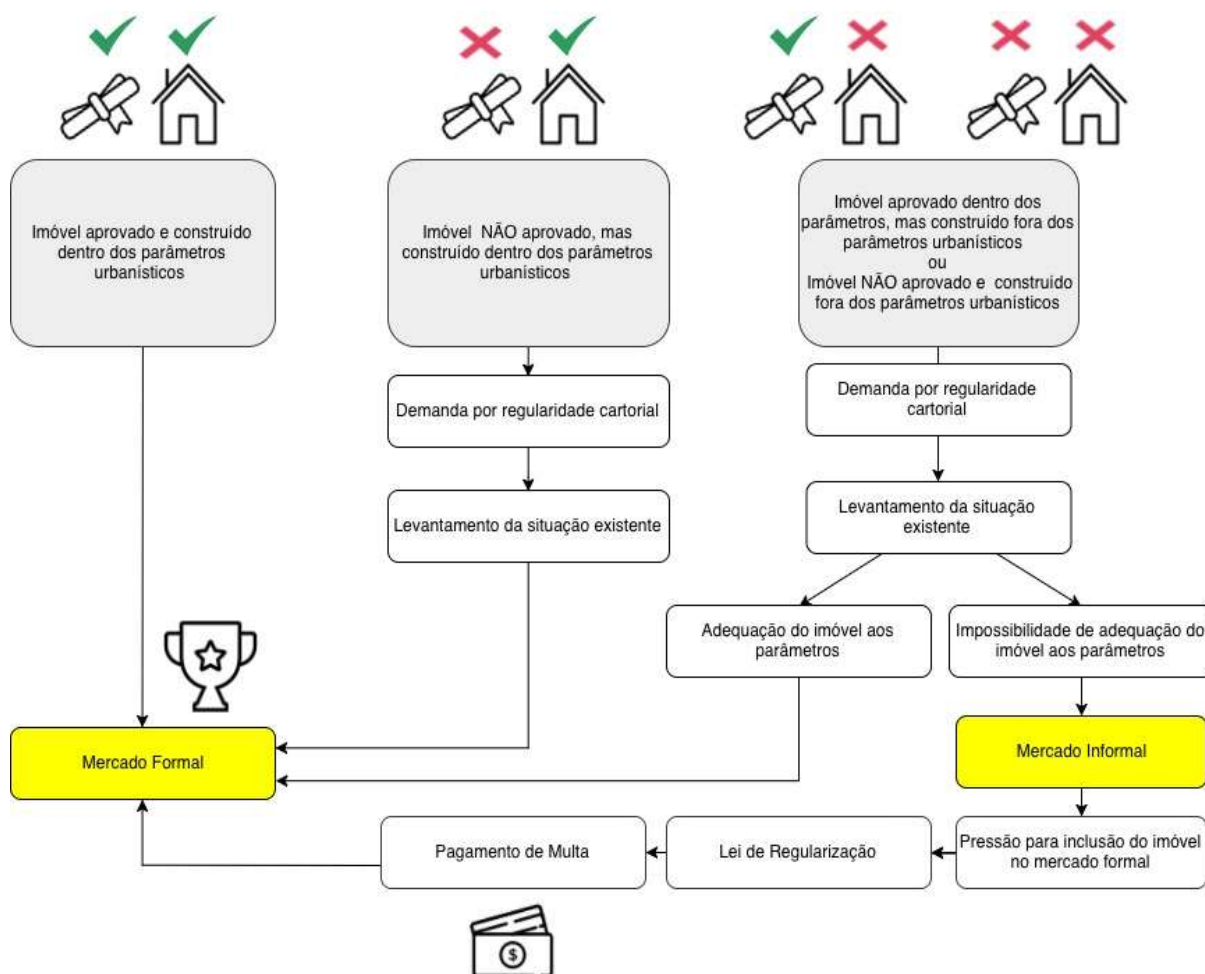
As unidades privativas tanto residenciais quanto não residenciais são produtos importantes para a movimentação da economia, pois são bens duráveis, compõem parte do lastro dos patrimônios das famílias e das empresas, são investimentos com retorno sólido baseado tanto na venda quanto no aluguel e são fonte de arrecadação tributária certa. Por isso, diante da pressão econômica e da sociedade para a inclusão dos imóveis irregulares no mercado formal, criam-se as leis de regularização (FIGURA 2).

Essas leis geralmente têm um prazo-limite estipulado. Ou determinam um intervalo de tempo para protocolização de pedidos de regularização (processo de anistia) ou estabelecem um marco de referência temporal permitindo a regularização de qualquer infração existente até aquele momento (processo de regularização).

Por meio delas, a Prefeitura releva as infrações cometidas diante da “utopia da forma” mediante o pagamento de multa. Quando o poder público abre mão do cumprimento dos parâmetros urbanísticos (afastamentos, taxa de permeabilidade, taxa de ocupação etc.), o imóvel recebe o título de “regularidade” e lhe é concedida a Baixa de Edificações que lhe permite ser registrado em cartório (FIGURA 2). Ou seja, após a quitação de preços públicos, os poderes municipais reconhecem as edificações tal como elas se encontram construídas *in loco* sem que sejam necessariamente exigidas adequações aos conceitos de forma urbana estabelecidos nas leis de parcelamento e uso do solo.²⁰

20 Esse mecanismo é desvendado e detalhado por Magnani (2018). A autora mostra como ocorre o processo de regularização de edificações dentro dos fluxos de aprovação criados pelo Poder Executivo na figura da Subsecretaria de Regulação Urbana e discute o caráter arrecadatório da Lei Municipal de Regularização vigente a partir de 2005 até hoje (Lei Municipal n. 9.074, de 18 de janeiro de 2005 e alterações).

Figura 2 - Dinâmica da exclusão dos imóveis do mercado formal



Fonte: Elaborado pela Autora.

Ciro Biderman (2008) aponta as repercussões econômicas da quantidade e da complexidade dos marcos regulatórios no valor das unidades e na dinâmica do mercado de residências. O autor demonstra como a criação de muitas leis gera brechas para a corrupção do sistema de aprovação de projetos e, principalmente, como a alteração na distribuição de usos – zoneamento e parâmetros de uso – e a variação dos Coeficientes de Aproveitamento – o que na opinião desta autora também pode ser estendido para todos os Parâmetros de Forma e normas urbanísticas – repercutem no valor formal da terra.

Biderman (2008) aponta também as consequências do rebatimento do aumento do valor de unidades privativas formais sobre o valor das unidades privativas informais. Por isso, defende a existência da regulação, mas aponta a necessidade de adequação do volume e

da assertividade das regras para que elas não interfiram no mercado formal aumentando a falta de acesso à habitação informal pelas camadas socioeconômicas mais desfavorecidas.

É importante ressaltar que no processo de regularização de imóveis que não obtiveram alvará, mas atendem aos parâmetros urbanísticos (ou foram adequados após construídos), não há sanção diante da falta de submissão dos projetos à aprovação. O único ônus possível é quando um fiscal verifica a ausência de alvará ou concessão de baixa, notifica o proprietário e após a segunda notificação, em função de o proprietário não ter tomado nenhuma providência, ele é autuado. Nesses termos, a autuação ocorre não pela falta de alvará, ou pela falta de regularidade da edificação diante dos parâmetros urbanísticos, mas por falta da Baixa de Edificações. A multa surge em função da ausência do “papel” e não pelo fato de se ter lesado o interesse coletivo.

É fácil concluir que é vantajoso não emitir o alvará para imóveis pouco visados pela sociedade ou pelo poder público, porque a estrutura dos órgãos de fiscalização é insuficiente para abranger todo o território, de modo que maior parte das autuações ocorre em função de denúncias.

Além da vantagem de se evitar o custo burocrático da aprovação de projetos, a irregularidade ainda é vantajosa em dois casos: a não atualização do valor de IPTU e o aumento do lucro com a produção de mais unidades. Nas periferias, a ausência de aprovação permite “fugir” do gasto com a contratação de profissionais especializados e do pagamento de taxas públicas para a realização dos exames e vistorias. Além disso, evita-se a morosidade dos processos administrativos e a revisão do cálculo de IPTU em função do aumento da área construída do imóvel no banco de dados da fazenda municipal. Já nas áreas de grande interesse do mercado, é quase como se o cálculo da infração já estivesse incluído no custo de produção das unidades, pois em grande parte dos empreendimentos (principalmente os de alto luxo que não dependem de financiamentos para serem concluídos) a multa paga por extrapolar o coeficiente de aproveitamento é menor do que o percentual de valor agregado ao empreendimento quando as regras não são respeitadas.

Não é à toa que as leis de regularização são publicadas e prorrogadas num intervalo de aproximadamente 5 anos, como mostra Magnani (2018). Se considerarmos que, atualmente, um alvará de edificações tem a validade de 4 anos, é fácil perceber que após o vencimento do documento, caso a edificação não atenda aos parâmetros urbanísticos, o prazo de um ano é suficiente para articular-se politicamente a publicação de uma nova lei de anistia.

Assim, como ilustrado anteriormente, transcorridos alguns anos, novos imóveis são construídos irregularmente, novamente a irregularidade aumenta e mais uma vez aumenta-se a pressão por uma nova lei de anistia. Simultaneamente, em meio a esta dinâmica, criam-se novas LPOUS com regras mais rígidas, aumentando-se cada vez mais a complexidade da legislação vigente e o ciclo se fecha, reiniciando-se o processo outra vez.

1.5 A exclusão social e urbana e os custos da irregularidade para a cidade e para a população

A inclusão de cada vez mais parâmetros e regras à legislação, na maior parte das vezes, resulta no efeito contrário ao desejado: a total desconsideração pela legislação.

Como demonstrado por Biderman (2008), a regulação urbana interfere diretamente nos custos unitários dos imóveis residenciais tanto no mercado formal quanto no informal. Os custos dos trâmites de aprovação de projetos excluem uma parcela significativa da população mantendo-a alheia à formalidade e estimulando a autoconstrução sem nenhum tipo de consulta ou autorização emitidos pelos órgãos reguladores municipais.

Uma vez que essas pessoas se encontram excluídas social e economicamente do mercado formal da compra e venda da terra, elas se submetem aos negócios imobiliários informais e à transferência de propriedade sem registro cartorial. Por isso, tanto a burocracia quanto a irregularidade levam à desvalorização do imóvel. Primeiramente, o comprador deduz do valor final do bem e os custos do processo de aprovação. Depois, já que as irregularidades inviabilizam a compra por meio de crédito bancário, se é necessário pagar à vista e em espécie, o montante a ser cobrado também acabará por ser reduzido.

A princípio, pode-se ter a impressão de que este cenário pode ser desconstruído ao se resolver somente a situação da irregularidade possessória dos imóveis. No entanto, como já mencionado, as discussões sobre a cidade têm interface com outros assuntos como: a forma da edificação, a forma urbana, o direito de propriedade e o direito de vizinhança. Assim, a exclusão da possibilidade de regularização ou compra do imóvel não é apenas uma exclusão econômica, mas também um cerceamento do direito à cidade e aos serviços urbanos.

Para (re)incluir essas edificações no mercado formal e atender principalmente às demandas por moradias, os municípios sacrificam a forma e o uso “ideais” em função da força econômica. Geralmente, juntamente com a irregularidade da edificação, estão associadas também a irregularidade do parcelamento do solo (falta de dimensões corretas de passeios

e leitos carroçáveis das ruas, ausência de espaços públicos de qualidade, falta de infraestrutura urbana) e condições espaciais inadequadas para o estabelecimento tanto de usos cotidianos (farmácias, padarias etc.) quanto para atividades consideradas incômodas (indústrias, casa de festa etc.).

A situação descrita é bastante recorrente nas periferias de Belo Horizonte, mas não se observa o mesmo nas áreas em que o mercado imobiliário atua fortemente. Nos locais em que a expansão imobiliária é agressiva, a inclusão ou exclusão de parâmetros urbanísticos na lei não é necessariamente um problema. Uma vez que as grandes corporações têm a força política e econômica para pressionar as sucessivas promulgações de leis de anistia, o “custo das multas” já é embutido no preço final dos imóveis, pois em alguns casos é mais barato pagar pela infração do que deixar de cometê-la.

Diante desse quadro, conclui-se que enquanto “irregularidades urbanísticas” de impacto irrisório frente ao interesse coletivo continuarem sendo taxadas sobre as propriedades de baixa renda, grande porção da população nunca vai ter a possibilidade de quitar as multas, arcar com as tramitações de aprovação e de registro de cartório, contratar um profissional para acompanhar seu processo ou investir na melhoria da qualidade ambiental de seus imóveis. Sem uma revisão dessa prática, a tendência é que esses imóveis permaneçam à margem do mercado formal e ainda continuem a manterem-se distantes da concepção urbana idealizada nas LPOUS. Do mesmo modo, enquanto a legislação urbanística buscar o controle absoluto sobre as áreas de interesse do mercado imobiliário, mas as sanções ao descumprimento dos parâmetros urbanísticos continuarem sendo menos dispendiosas do que o “prejuízo financeiro” do atendimento às regras urbanas, a legislação permanecerá trabalhando contra a distribuição de renda, a favor da manutenção da segregação espacial e em prol da negligência da qualidade ambiental das edificações

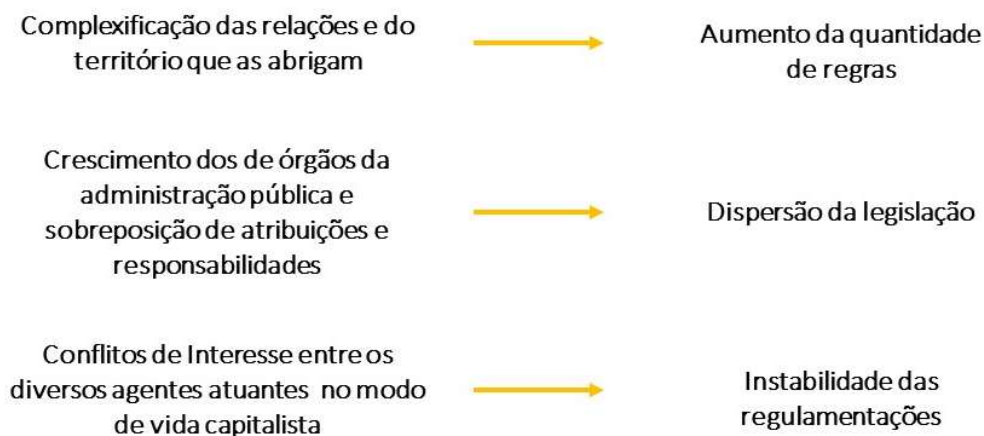
CAPÍTULO 2 – A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE BELO HORIZONTE

A partir dos levantamentos elaborados no âmbito deste trabalho, é possível observar como a lógica descrita no capítulo anterior também é construída em Belo Horizonte. Nota-se que as legislações urbanísticas de Belo Horizonte formam um emaranhado entre: regras que nascem da necessidade de regulação e que legitimam as técnicas vernaculares de construção e de ocupação territorial, incorporam as concepções teóricas que antecedem a revolução industrial do século XIX, as teorias urbanas modernistas, as concepções de urbanidade trazidas pelas teorias da sociologia-urbana e as novas tendências urbanas que buscam promover o direito à cidade, a sustentabilidade a resiliência urbana e a qualidade ambiental.

Independentemente da abordagem, ou do modelo urbano proposto a cada tempo, como se verá, de modo geral, as legislações se pautam na capacidade de influenciar a ordem e a forma da cidade atuando sobre dois aspectos fundamentais: concedendo ou restringindo os usos de modo a distribuí-lo no território e estabelecendo dimensionamentos para o desenho urbano (tanto nos aspectos relativos à morfologia do espaço público quanto na distribuição dos lotes e de volume construídos). Esta abordagem, no entanto, não impediu que fossem observados os processos de exclusão social e crescimento da irregularidade.

A análise das leis ao longo do tempo também permite constatar três fatos importantes que definem os vieses sobre os quais trataremos a complexidade das legislações a partir de agora. Esses fatos e suas origens estão esquematizados na Figura 3. O primeiro diz respeito ao aumento do volume dos regramentos ao longo do tempo, consequência clara do desenvolvimento do território do município e das relações nele abrigadas. O segundo aborda a relação entre o desenvolvimento das estruturas dos órgãos estatais e dos fluxos ligados à regulação, consequência direta também do emaranhado das relações abrigadas na cidade, mas pautado principalmente pela dispersão da autoria das legislações e pulverização das responsabilidades de fiscalização e execução das leis. E o terceiro diz respeito à instabilidade legal que pode ser percebida através das sistemáticas revisões e substituições de leis em curtos espaços temporais, fato ligado aos conflitos de interesse sobre o uso e a ocupação do solo urbano diante do desenvolvimento do modo de vida capitalista.

Figura 3 - Fatos e consequências para o processo de complexificação das legislações

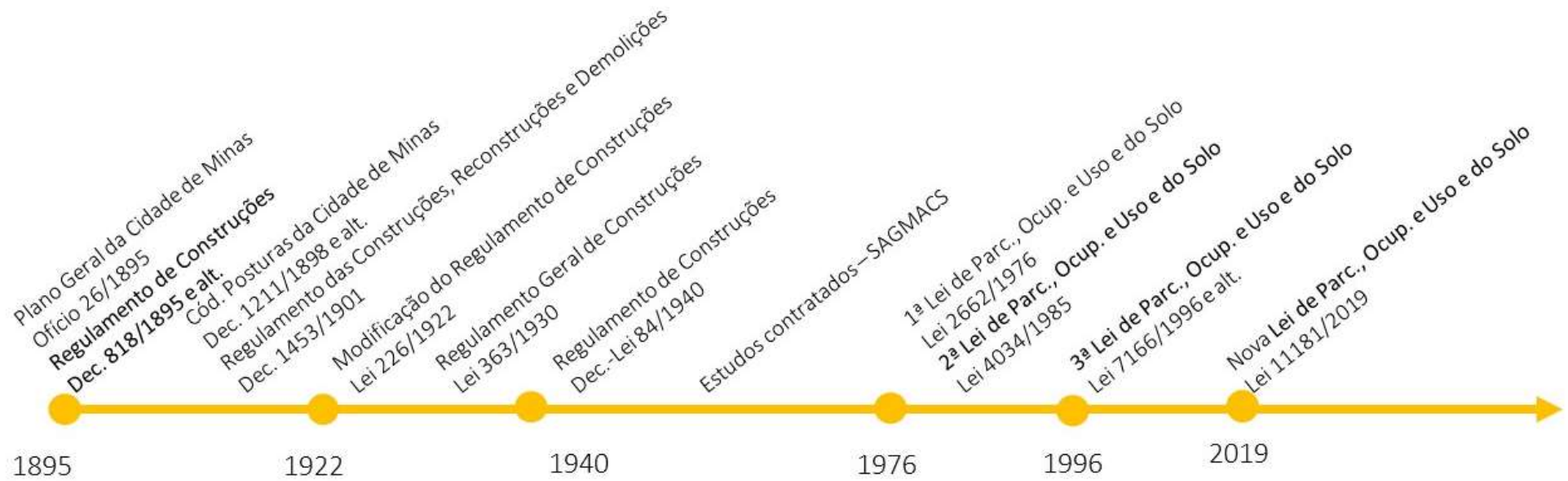


Fonte: Elaborado pela autora

Para compreendermos essas questões, serão apresentados a seguir: um panorama sobre a fundação da capital e um resumo da história da legislação urbanística de Belo Horizonte, ilustrados a partir de cerca de 280 legislações (entre leis, decretos, portarias e resoluções), sendo as mais importantes (organizadas na linha do tempo da Figura 4): aquelas que deram diretrizes ao Plano Geral da Cidade de Minas antes da fundação do município (Ofício n. 26, de 23 de março de 1895, Decreto Estadual n. 803, de 11 de janeiro de 1895), o conjunto de legislações que reuniram o Código de Posturas da Cidade de Minas (Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898), o Regulamento de Construções e sua revisão (Decreto Estadual n. 818, de 15 de abril de 1895, Decreto Estadual n. 959, de 20 de agosto de 1896), o Regulamento das Construções, Reconstruções e Demolições (Decreto Estadual n. 1.453, de 27 de março de 1901), o Regulamento de Construções da década de 1940 (Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940), a 1ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de 1976 (Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976), a 2ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de 1985 (Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985), a 3ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de 1996 (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e suas revisões) e a “nova” lei de parcelamento, ocupação e uso do solo (Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019).

Apesar de não ter sido promulgado, acrescenta-se a esta lista o estudo para um plano diretor desenvolvido pela Sociedade para a Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais – SAGMACS, produzidos na década de 1960.

Figura 4 - Principais leis de parcelamento, ocupação e uso do solo em Belo Horizonte organizadas em linha do tempo esquemática



Fonte: Elaborado pela autora

As legislações-chave e os demais documentos trabalhados estão relacionados nos quadros apresentados às folhas 65 a 95. Nos quadros, as legislações estão agrupadas por décadas e distribuídas em uma linha temporal. O eixo horizontal principal traz referências: aos anos, aos intervalos da história do Brasil e aos períodos de referência criados para a história do município no âmbito deste trabalho. Os fatos e legislações são identificados por cores, mostrando sua autoria ou esfera de influência.

A história de Belo Horizonte é aqui dividida nos seguintes intervalos:

- **Fundação de Belo Horizonte** – Inicia-se com a Lei Adicional Estadual n. III, de 17 de dezembro de 1893 que autorizou a mudança da capital da Província de Minas Gerais (Ouro Preto) para Belo Horizonte e que ratificou a escolha do Curral d’El Rey como sítio para sua (1892). Abrange o processo de elaboração e implantação do Plano Geral da Cidade de Minas e se encerra com a publicação da “Modificação do Regulamento de Construções” (Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922).
- **Consolidação administrativa municipal e do modo de vida urbano** – Compreende o período entre 1922 a 1940 e está caracterizado pela incorporação dos conceitos do higienismo, do *City Beautiful* e do modernismo à legislação. Compreender também uma fase de construção e organização da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte como órgão autônomo diante do governo estadual.
- **Urbanização e ocupação do território** – Compreende o período entre 1940 e 1976 (ano da promulgação da 1ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo). Está marcado pela expansão e consolidação da malha viária e urbana de Belo Horizonte, simultânea ao processo de migração da população do campo para as cidades ocorridos entre as décadas de 1950 e 1970.
- **Adensamento das áreas urbanizadas** – Compreende o período de vigência das duas primeiras leis de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (publicadas em 1976 e 1985) e se encerra com a promulgação da 3ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo em 1996. Aborda as consequências de uma urbanização rápida e com pouco controle.
- **Requalificação do ambiente urbano** – Compreende a vigência da 3ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo e suas alterações e se estende até o lançamento do Projeto de Lei Municipal n. 1.749, de 2015, que aprovou a nova

lei de parcelamento, ocupação e uso do solo. Caracteriza-se por ser um momento de busca pelo controle do adensamento das porções formais da cidade e de requalificação das áreas ocupadas de maneira irregular.

- **Novos Rumos Sustentáveis** – Momento em que se buscam alternativas para o desenvolvimento urbano sustentável da capital.

1821 - 1870

FATOS HISTÓRICOS



LEGISLAÇÃO LEVANTADA



1871 - 1890

FATOS HISTÓRICOS

Início das intervenções higienistas no Rio de Janeiro e em São Paulo

Fim da escravidão
Proclamação da República

1871 - 1874	1875	1876-1887	1888	1889	1890
PERÍODO ANTERIOR À FUNDAÇÃO DE BELO HORIZONTE					
IMPÉRIO					

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

1891 - 1900

FATOS HISTÓRICOS

Elaboração da 1ª Constituição Republicana		Elaboração da planta cadastral do Curral Del Rey							
Lei Adicional I - Fixa os pontos onde devem ocorrer as construções da nova capital		Lei Adicional III - Ratifica a escolha do local para a Nova Capital	Dec. 680 - Cria a Comissão Construtora da Cidade de Minas	Dec. 817 - Aprova a Planta da Nova Capital	Criação das Colônias Agrícolas pelo Governo do Estado de Minas Gerais a partir do Ato de Repartição Geral de Terras Públicas do Governo Federal	Fundação de Belo Horizonte	Dec. 1093 - Estabelece o fim da Comissão Construtora da Capital		Estabelecimento de autonomia administrativa para a emissão de Leis pela Prefeitura
1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900

ANTERIOR À FUNDAÇÃO

FUNDAÇÃO DE BELO HORIZONTE

REPÚBLICA VELHA

Lei 32 Autoriza o Presidente do Estado a promover imigração de trabalhadores para as Colônias Agrícolas	Ofício 26 Cadernos de Aarão Reis trazem critérios técnicos relativos à Cidade de Minas	Dec. 937 Autoriza a venda de lotes pela Comissão Construtora	Dec. 1145 Trata da criação de uma central para tratamento de doentes na capital no estado	Dec. 1273 Aprova a planta com os novos limites da Zona Urbana e Suburbana da Cidade de Minas	Dec. 1360 Regulamenta a construção de Teatros
	Dec. 803 Estabelece parâmetros de ocupação na Cidade de Minas	Dec. 959 Modifica o regulamento de construção de casas para funcionários públicos e lotes contíguos aos doados	Dec. 1211 Promulga as posturas da Cidade de Minas	Dec. 1276 Cria as Colônias Adalberto Ferraz, Afonso Pena e Bias Fortes	
	Dec. 818 Regulamenta construção de casas para funcionários públicos na Cidade de Minas	Lei 150 Autoriza o Estado de Minas Gerais a estabelecer cinco novos núcleos coloniais ao longo de estradas de ferro.			
	Dec. 849 Modifica o regulamento de construções de casas	Lei 173 Trata da Legitimação de posse de terras públicas do Estado de Minas Gerais			

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

1901 - 1910

FATOS HISTÓRICOS

A Cidade de Minas passa a se chamar Belo Horizonte conforme Lei Estadual 302	Regulamentado o Serviço de Bonde em Belo Horizonte pelo Dec. Estadual 1535	Plano Pereira Passos é Implantado no Rio de Janeiro	Publicação das imagens de "La Cité Industrielle" de Tony Garnier		Fim das intervenções higienistas no Rio de Janeiro	Criação da Colônia Vargem Grande			
1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910

FUNDAÇÃO

REPÚBLICA VELHA

Dec. 1453	Dec. 1533				Dec. 2029	Lei 33
Regulamento de construções, reconstruções e demolições de obras na Cidade de Minas	Aprova Regulamento contendo posturas da Cidade de Belo Horizonte				Institui a Colônia Vargem Grande	Transforma a 8ª Seção Urbana (Barro Preto) em área operária

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

1911 - 1920

FATOS HISTÓRICOS

	É incorporada à zona suburbana da Capital o povoado do Calafate e as ex-colônias Bias Fortes, Américo Werneck, Carlos Prates e Adalberto Ferraz por meio da Lei 55		Início da 1ª Guerra Mundial			Toni Garnier publica "La cité Industrielle"	Fim da 1ª Guerra Mundial	Fundação da Revista L'esprit Nouveau por Le Corbusier	
1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920

FUNDAÇÃO

REPÚBLICA VELHA

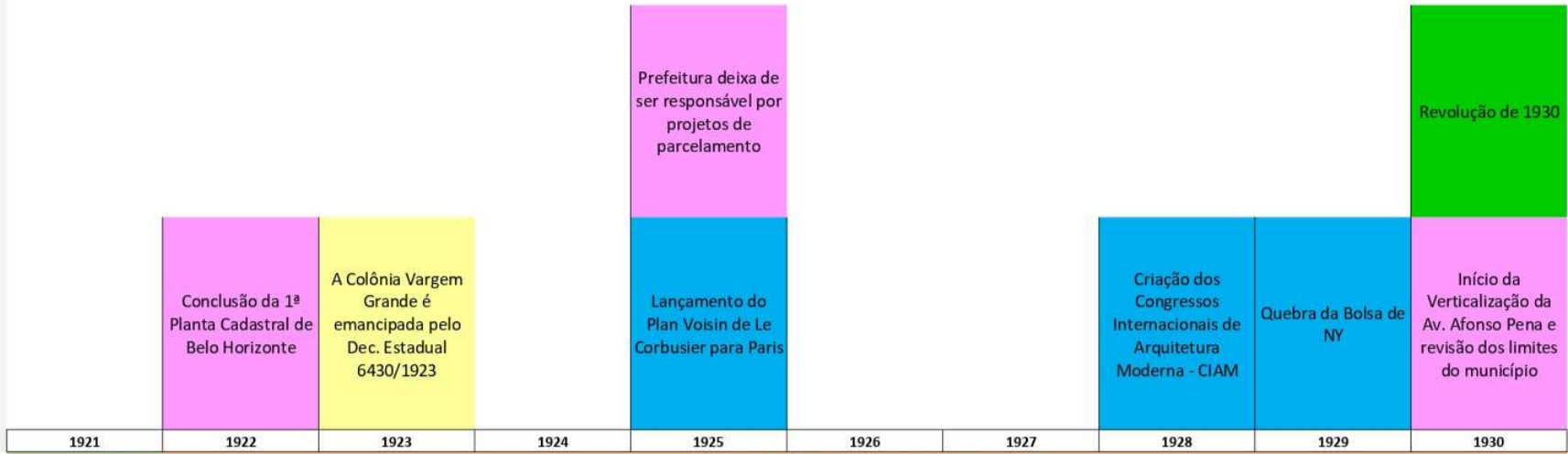
Lei 53	Lei 55	Lei 63	Lei 83	Lei 3071	Lei 178
Estabelece posturas municipais	Altera os limites da Zona Suburbana e Urbana	Estabelece tamanho mínimo de lote para a construção da Vila Operária Calafate.	Estabelece normas para a implantação de passeios	Código Civil Brasileiro	Estabelece tamanho de lotes para construção de "Vilas Proletárias"
Dec. 3310	Lei 62		Dec. 4194		Lei 183
Declara emancipada a Colônia Bias Fortes	Estabelece dimensão para os passeios de acordo com as respectivas dimensões das vias existentes		Emancipa a Colônia Afonso Pena		Estabelece horários de funcionamento para os estabelecimentos comerciais revisando as posturas municipais
Dec. 3272	Dec. 3712				
Declara emancipada a Colônia Américo Werneck	Estende à área suburbana alguns critérios do Regulamento de Construções				
Dec. 3278					
Declara emancipada a Colônia Adalberto Ferraz					
Dec. 3345					
Declara emancipada a Colônia Carlos Prates					

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

1921 - 1930

FATOS HISTÓRICOS



FUNDAÇÃO

CONSOLIDAÇÃO DO MODO DE VIDA URBANO

REPÚBLICA VELHA

Lei 211	Lei 226	Lei 264	Dec. 1	Lei 293	Dec. 7352	Dec. 17		Dec. 61
Estabelece normas para horário de funcionamento de estabelecimentos comerciais	Modifica o Regulamento de construções, reconstruções e demolições de obras	Novas regulamentações sobre construções	Estabelece normas para as Feiras Livres	Permite a terceiros a proposição de projetos de parcelamento do solo	Aprova a Planta Geral da Cidade de Belo Horizonte	Regulamenta os serviços de calçamento		Regulamenta vias e passeios de Belo Horizonte
Lei 212	Lei 235	Dec. 6430	Dec. 2					Dec. 62
Estabelece imposto sob fachada e testada de lote	Revisa o imposto sobre fachadas	Emancipa a colônia Vargem Grande	Estabelece locais para as Feiras Livres					Regulamenta construções de Vilas fora do perímetro da Zona Urbana
			Dec. 5					Dec. 79
			Regulamenta o funcionamento das Feiras Livres					Regulamenta Comércio Ambulante
			Lei 284					Lei 363
			Estabelece a responsabilidade da Prefeitura de promover as subdivisões de terrenos (loteamento)					Regulamento Geral de Construções

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

1931 - 1940

FATOS HISTÓRICOS

Promulgado o Dec. Lei 3549 no Rio de Janeiro que determina parâmetros sobre aberturas de vias e lotes	Publicação da Carta de Atenas pelo CIAM							Início da 2ª Guerra Mundial	
---	---	--	--	--	--	--	--	-----------------------------	--

1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938	1939	1940
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

CONSOLIDAÇÃO DO MODO DE VIDA URBANO

URBANIZAÇÃO

GOVERNO GETÚLIO VARGAS

Dec. 98		Dec. 165	Dec. 23793	Dec. 54		Dec.-Lei 58	Dec. 27	Dec. 55	Dec.-Lei 84
Altera o Regulamento de Construções		Modifica Lei 363/1930 (Regulamento Geral de Construções)	1º Código Florestal	Estabelece parâmetros para abertura de vias e transferência de área ao município		Regulamenta o parcelamento e o registro público de terras	Dispõe sobre plantas de Vilas e de subdivisão de terrenos	Regulamenta construções às margens da Pampulha	Aprova o Regulamento de Construções em Belo Horizonte
				Lei 125			Dec. 30	Dec.-Lei 4857	
				Estabelece trâmites para construção de edificações públicas			Modifica o Regulamento de Edificações	Regulamenta Registros Públicos	
							Dec. 3079		
							Regulamenta o Dec. 58		

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

1941 - 1950

FATOS HISTÓRICOS

Lincoln Continentino publica artigo sobre a situação da Cidade	Levantamento JK	Inauguração do Complexo da Pampulha	Fim da 2ª Guerra Mundial		Fundação da SAGMACS	Dec.-Lei 2085 - Reestabelece os limites da zona suburbana da cidade de Belo Horizonte	Res. 003/1948 - Inclui Venda Nova no território de Belo Horizonte		
1941	1942	1943	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950

PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

REPÚBLICA POPULISTA

Dec.-Lei 99	Dec.-Lei 125			Dec.-Lei 2030-A		Dec. 9	Lei 120	Lei 155
Trata da subdivisão dos lotes da Pampulha	Autoriza desapropriação de terrenos para a implantação da Avenida Amazonas e Teresa Cristina			Regulamenta a divisão de Terrenos na Pampulha		Regulamenta Aprovação de projetos	Regulamenta habite-se e licenças de atividades comerciais	Delimita as zonas urbanas, suburbana e rural do distrito de Venda Nova
						Lei 15		Lei 171
						Revisa o Dec. 54 que trata sobre contribuição de melhorias		Autoriza prefeitura a criar as cidades satélites do Barreiro, de Venda Nova e da Pampulha
						Lei 39		
						Dispõe sobre condições de construções em bairros residenciais (Cidade Jardim/Sion)		
						Lei 45		
						Dá condições para a construção de casa proletária		

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

1951 - 1960

FATOS HISTÓRICOS

				<p>Lançado o Plano de Brasília após o concurso para a nova capital do Brasil</p>			<p>Lei 730 - Autoriza a Prefeitura a estabelecer convênio com a SAGMACS para estudo urbano</p>	<p>SAGMACS publica o relatório: "Estrutura urbana de Belo Horizonte"</p>	<p>Inauguração de Brasília</p>
1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960

PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

REPÚBLICA POPULISTA

<p>Lei 220</p> <p>Exclui o Sion da aplicação da Lei 39</p>	<p>Lei 282</p> <p>Trata de subdivisão de plantas e modificação de edificações</p>		<p>Dec. 327</p> <p>Regulamenta prédios escolares</p>		<p>Lei 592</p> <p>Altera Limites da Zona Urbana e dispõe sobre o parcelamento do solo</p>
			<p>Port. 511 PBH</p> <p>Trata das divergências entre o lote real e o aprovado</p>		

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

1961 - 1970

FATOS HISTÓRICOS

1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970
Lei 873 - Autoriza a Prefeitura a estabelecer novo convênio com a SAGMACS para desenvolvimento de um plano diretor	Lei 2.764 reinclui Venda Nova nos limites de Belo Horizonte		Criação do BNH Início do Governo Militar				Lei Fêbvre publica "O direito à cidade" Decretado o Ato Institucional - 5		Lei Municipal 1747 - Cria a SUDECAP

PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

REPÚBLICA POPULISTA	PERÍODO MILITAR							
Dec. 954 Regulamenta usos do logradouro Público	Dec. 1263 Reconstrução de Passeios	Lei 1207 Regulamenta estacionamento de veículos em edifícios	Lei 1301 Regulamenta pé-direito de edificações	Dec. 1512 Regulamenta Lei 1322	Dec. 1714 Regulamenta Lei 1322	Dec.-Lei 1000 Trata do registro público	Lei 1849 Estabelece normas de construção da Lei 39/48	
Lei 949 Dispõe sobre a instalação de indústrias nocivas na zona suburbana	Lei 4504 Estatuto da Terra	Lei 1212 Regularização de vilas e Bairros de Belo Horizonte	Dec. 59428 Regulamenta a transposição de áreas rurais para fins urbanos previsto no Estatuto da Terra	Lei 1322 Dispõe sobre construções em avenidas perimetrais e radiais e em outras vias de acesso do Município de Belo Horizonte.	Lei 1465 Regulamenta Passeios			
	Lei 4591 Lei de Condomínio	Lei 4771 Código Florestal		Dec.-Lei 271 Trata dos loteamentos urbanos e atribuições do loteador	Lei 1487 Dispõe sobre a aprovação de conjuntos habitacionais construídos pelo BNH			

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

1971 - 1980

FATOS HISTÓRICOS

Criação SAREM e SERFHAU (Planos Diretores)

Criação da RMBH através da Lei Federal 14/1973

Criação do PLAMBEL

Lei Mun. 2273 - Cria a PRODABEL

Castels e Harvey discutem o pensamento metropolitano e planejamento regional

1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
PROCESSO DE URBANIZAÇÃO					ADENSAMENTO URBANO				
PERÍODO MILITAR									
Dec. 2056	Lei 2060	Dec. 2383	Dec. 2593		Dec. 2848	Dec. 3003	Res. 001 CUOS	Dec. 3463	Dec. 3735
Altera Dec. 1714 que regulamenta a Lei 1322	Estabelece normas de incêndio	Regulamenta Bairro Mangabeiras	Dispõe sobre construções no quarteirão 12 (doze) da XII Seção urbana		Regulamenta Construções na Pampulha	Detalha as categorias de uso	Altura na Divisa	Aprovação de Projetos	Regulamenta parâmetros construtivos de conjuntos residenciais verticais de interesse social
Lei 2021	Lei 2076	Dec. 2433	Lei 2302		Dec. 2912	Dec. 3004	Res. 002 CUOS	Dec. 3491	Dec. 20793
Regulamenta estacionamento	Estabelece parâmetros para a construção de edifícios-garagem	Regulamenta Lançamento de redes de infraestrutura	Afastamentos nas construções da XII Seção Urbana		Regulamenta Incêndio	Cria a Comissão de Uso e Ocupação do Solo	Beirais de Avanço no recuo	Regulamenta Toldos	Determina Anuência do Estado sobre projetos de impacto.
	Lei 2113	Lei 2221	Lei 2390		Dec. 2938	Dec. 3043	Res. 003 CUOS	Dec. 3616	
	Regulamenta muros passeios	Dispõe sobre funcionamento e Alvará de Localização	Regulamenta Postos de Gasolina		Modifica Dec. 2912	Aprova Res. 001	Assentamentos não conformes	Apresentação Gráfica de projetos	
		Lei 2240			Lei 2662	Dec. 3060	Res. 004 CUOS	Dec. 3623	
		Dispõe sobre o uso do passeio público			1ª Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do solo	Aprova Res. 002	Fechamento de Pilotis	Edificações em madeiras	
		Lei 2254			Lei 2898	Dec. 3063	Res. 005 CUOS	Lei 3115	
		Dispõe sobre construções em terrenos da XII Seção Urbana.			Estabelece normas de construções na região da Pampulha (CP50126M)	Aprova Res. 003	Modificação Interna de Pilotis	Proibe degraus em passeios	
		Lei 6015				Dec. 3070	Res. 006 CUOS	Lei 6766	
		Regulamenta o Registro Público				Aprova Res. 004	Ponto de Referência para lajes de subsolo	Lei de Parcelamento do solo	
						Dec. 3073	Res. 007 CUOS		
						Regulamenta Ocupações em SE-1	Ocupação de subsolo no Afastamento Frontal		
						Dec. 3074			
						Regulamenta Ocupações em SE-2			
						Dec. 3075			
						Regulamenta Ocupações em SE-3			
						Dec. 3097			
						Aprova Res. 005			
						Dec. 3098			
						Aprova Res. 006			
						Dec. 3099			
						Aprova Res. 007			
						Dec. 3116			
						Modifica Res. 007			

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

1981 - 1990

FATOS HISTÓRICOS

Lei Mun. 3802 - Cria o CDPCM-BH	Dec. 4.528 - Cria a URBEL, importante órgão de gerenciamento de habitações de interesse social	Eleição indireta de Tancredo Neves	Lei 4253 - Cria o COMAM	Extinção do BNH	Promulgada a Constituição de 1988
---------------------------------	--	------------------------------------	-------------------------	-----------------	-----------------------------------

1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1990
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ADENSAMENTO URBANO

PERÍODO MILITAR

PERÍODO DEMOCRÁTICO

Lei 3291	Lei 3532	Dec. 4762	Dec. 4997	Dec. 5465	Dec. 5741	Dec. 5874	Dec. 6550
Regulamenta uso público em ZR-6	Cria o programa de regularização de favelas	Estabelece o PROFAVELAS	Estabelece funcionamento da Comissão Especial de Zoneamento	Regulamenta Tipo de Ocupação da ZR6	Aprova Res. 007	Aprova Res. 008	Regulamenta Uso e Ocupação em Zona Industrial do Jatobá
DN16 PLAMBEL	Lei 3559		Dec. 5048	Dec. 5487	Res. 007 CUOS	Dec. 5948	Dec. 6571
Trata de Loteamentos em Belo Horizonte	Altera utilização MA-15		Estabelece o regimento interno da Comissão de Uso e Ocupação do Solo	Revisa a Res. 002 sobre Circulação Vertical, Garagem e Subsolo	Comissão de Uso e Ocupação do Solo Regulamenta LPOUS	Regulamenta a Lei 5001	Aprova Res. 001
	Lei 3616		Dec. 5094	Res. 002 CUOS	Lei 4850	Dec. 6043	Res. 001 CUOS
	Proibe degraus em passeios		Regulamenta uso nos SE1, SE2, SE3 e SE4	Comissão de Uso e Ocupação do Solo Regulamenta garagens	Regulamenta Varandas e Elementos Decorativos	Prorroga Lei de Anistia	Normatiza o parcelamento para fins comerciais
			Dec. 5230	Lei 4451		Res. 008 CUOS	DN 01 COPAM
			Aprova Res. 001	Regulamenta Muros e Passeios		Regulamenta usos como escola de natação e locadoras, clubes, etc.	Delibera sobre licenciamento ambiental de empreendimentos de impacto
			Res. 001 CUOS	Res. 1 CONAMA		Lei 5001	
			Comissão de Uso e Ocupação do Solo Regulamenta LPOUS	Determina aspectos relativos a projetos de impacto ambiental		Dispões sobre a regularização de edificações irregulares	
			Lei 3995			Lei 5010	
			Modifica a Lei 3532/1983 e introduz o PROFAVELA			Acrescenta descontos aos modelos MA4 e MA4A na Lei 4850	
			Lei 4276			Lei 5060	
			Normas para Elevadores e escadas rolantes			Altera e complementa a Lei 5001	
			Lei 4034			Lei 5125	
			2ª Lei de Parcelamento do Uso e Ocupação do solo			Estacionamento de Veículos nas edificações	
			Lei 4129			Lei 5258	
			Regulamenta usos não conformes			Altera limites de Zona da Lei 4034	
						Lei 5384	
						Pilotis em Edificação não-residencial	
						Lei 5550	
						Referência de Níveis para estacionamento de veículos nas edificações	

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

1991 - 2000

FATOS HISTÓRICOS

Saskia Sassen publica "As cidades globais"									
Lei 5953 - Cria a BHTRANS		Lançamento do Programa BH Legal	Lançamento do Programa de Orçamento Participativo		Criação do COMPUR		Criado o Programa de assentamento de famílias removidas em decorrência de execução de obras públicas		Lançado o PL 3057 - Propõe a revisão da Lei de Parcelamento
1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000

ADENSAMENTO URBANO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

PERÍODO DEMOCRÁTICO

Dec. 6942	Dec. 7192	Dec. 7772	Dec. 7908	Dec. 8244	Dec. 8766	Dec. 9193	Dec. 39585	Lei 9785	Lei 8137
Altera Dec. 2912 de Normas de Incêndio	Regulamenta a Lei 5893	Regulamenta Lei de Regularização 6452	Regulamenta a Lei 5893/1991 sobre instalação de obras de arte em edifícios	Regulamenta posturas ligadas a placas outdoors	Regulamenta a Lei 6706 que trata da Transferência do Direito de Construir	Delibera sobre os procedimentos para a aprovação de projetos	Estabelece novas normas para a anuência do estado a projetos de Impacto	Altera a Lei 6766	1ª revisão da Lei 7166
Lei 5982	Lei 6190	Lei 6370	Dec. 7945		Dec. 8996	Dec. 9468			
Alteração da Lei 4034	Inclui necessidade de placa de RT no Dec. - Lei 84/1940	Revoga Grande Parte das Legislações Menores inclusive "Áreas Especiais"	Aprova Res. da Comissão de Uso e ocupação do Solo.		Aprova Res. 001 da Comissão de uso e ocupação que estabelece os integrantes do 1º COMPUR	Regulamenta passeios			
Lei 5893		Lei 6452	Lei 6706		Lei 7157				
Cria a obrigatoriedade de Inclusão de Obras de Arte em Hall de Entrada de Edifícios		Lei de Regularização Programa BH Legal	Trata da transferência do Direito de Construir		Altera o Dec. - Lei 84/1940 que traz o Código de Obras				
					Lei 7165				
					Plano diretor				
					Lei 7166				
					3ª LPOUS				
					Lei 7225				
					Estabelece regras para construções populares				

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

2001 - 2010

FATOS HISTÓRICOS

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BUSCA PELA QUALIDADE DO ESPAÇO URBANO									
PERÍODO DEMOCRÁTICO									
Lei 10257	DN 48 COMAM	Lei 8574	Dec. 11601	Dec. 11984	Dec. 12378	DB01 COMPUR	Lei 9506	Lei 9725	Dec. 13842
Estatuto da Cidade	Delibera sobre a área da Bacia da Barragem Santa Lúcia	Lei de Acessibilidade	Regulamenta a Lei 8616 (Código de Posturas)	Regulamenta a Lei de Regularização 9074/2005	Revisa a regulamentação da Lei de Regularização 9074 dada pelo Dec. 11984	Delibera sobre Regularizações em AEIS	Cria a ADE Mirante	Código de Edificações	Regulamenta o Código de Edificações (Lei 9725)
	DN 58 COPAM	Lei 8616	Dec. 11698	Dec. 11998	Dec. 12288	Dec. 12684	Dec. 13180	Dec. 13566	Dec. 13882
	Inclui loteamentos com empreendimentos de impacto sujeitos a anuência	Novo código de Posturas	Altera Dec. 11601	Regulamenta as normas para combate a Incêndio	Define a composição do Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha - FADE	Revisa o Dec. 7908 que trata da obrigatoriedade de incluir obras de arte em Hall de Edifícios	Regulamenta a Lei 9565 que trata da ADE Cidade Jardim	Trata do Licenciamento de Atividades Econômicas	Altera o Dec. 13842 que Regulamenta a Lei 9725
	Lei 14309		Dec. 11699	Dec. 12015	Lei 15979	Dec. 12732	Dec. 13213	Port.511 Min. Cd.	Dec. 13950
	Lei de Preservação de Florestas		Regulamenta as normas para combate a Incêndio	Regulamenta a Lei 9037/2005 que trata das ADEs Bacia da Pampulha, Pampulha e Trevo	Cria a Estação Ecológica do Cercadinho	Regulamenta Lei 9037 que regulamenta as ADEs Bacia da Pampulha, Pampulha e Trevo.	Altera o Dec. 13180 que regulamenta a Lei 9563 que trata da ADE Cidade Jardim	Institui normas para o Cadastro Territorial Multifinalitário	Altera o Dec. 13842 que regulamenta o Código de Edificações
	Lei 10406		Dec. 11709	Lei 9037		Lei 9322	Lei 9563	Lei 11977	Dec. 14060
	Código Civil		Regulamenta a Lei de Eng. e Arq. Pública	Regulamenta as ADEs Bacia da Pampulha, Pampulha e Trevo.		Estabelece Parâmetros para a Prevenção e Combate a Incêndio	Instrui sobre a ADE Cidade Jardim	Institui o Programa Minha Casa Minha Vida	Regulamenta o Código de Posturas
			Lei 8758	Lei 9074		Lei 9326	Lei 11888		Dec. 14066
			Institui o Programa de Eng. e Arq. Pública	Lei de Regularização		Cria a Operação Urbana do Hipercentro de Belo Horizonte	Lei de Regularização Habitacional		Trata da Operação Urbana que prepara a Cidade para a Copa do Mundo
			DN147 CDPCM	Lei 9078		Dec. 44646			Lei 9845
			Determina Área de Tombamento da Serra do Curral e regulamenta a ADE Serra do Curral	Trata da Acessibilidade		Dec. Estadual de Parcelamento do Solo			Altera a Lei 8616 que trata do Código de Posturas
			Lei 10931						Lei 9952
			Estabelece critérios para registro e incorporação de imóveis						Institui as Operações Urbanas Consorciadas Copa do Mundo
									Lei 9959
									2ª Revisão da Lei 7166

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

2011 - 2020

FATOS HISTÓRICOS

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO				NOVOS RUMOS SUSTENTÁVEIS					
PERÍODO DEMOCRÁTICO									
Dec. 14408 Altera o Dec. 13842 que regulamenta o Código de Edificações (Lei 9725)	Dec. 14870 Institui as áreas de AEIS em BH	Dec. 15187 Revisa Padrão de calçada em Belo Horizonte	Lei 10715 Altera a Lei 9725	Dec. 15861 Altera o Dec. 14060 que regulamenta a Lei 8616, que contém o Código de Posturas	Dec. 16278 Revisa o Dec. 13842 que Regulamenta a Lei 9725, que traz o Código de Edificações	Dec. 16592 Altera o Dec. 13842, que regulamenta o Código de Edificações Lei (9725)		PL 1749 Aprovação da Proposta	
Dec. 14479 Regulamenta o Licenciamento Urbanístico	Dec. 14873 Altera o Dec. 13842 que regulamenta a Lei 9725	Lei 10628 Instrui o parcelamento do solo e a ocupação em AEIS	Lei 10716 Altera o Capítulo V da Lei 9959 (Parâmetros em AEIS)	Dec. 15895 Estabelece regras e condições para a instalação de "parklets" no Município e dá outras providências	Dec. 16313 Altera o Dec. 14060 que regulamenta o Código de Posturas	Dec. 16628 Altera o Dec. 1460 que Regulamenta o Código de Posturas do Município		Lei 11181 Aprova o Plano Diretor de Belo Horizonte	
Dec. 14508 Altera o Dec. 13842 que regulamenta a Lei 97259, que contém o Código de Edificações	Dec. 14946 Inclui novas áreas de AEIS em BH		Lei 10717 Altera a Lei 9563 que trata da ADE Cidade Jardim	Dec. 16042 Trata dos "Parklets"	Dec. 16346 Altera o Dec. 13842 que regulamenta o Código de Edificações (Lei 9725)	Lei 11019 Altera o Código de Posturas de Belo Horizonte			
Dec. 14591 Altera o Dec. 13842 que regulamenta a Lei 9725	Lei 10378 Altera a Lei 9959 entre outras			PL 1749 Lançamento o Texto Original	Dec. 16440 Altera o Dec. 13842, que Regulamenta a Lei 9725	Lei 13465 Institui a Regularização Fundiária Rural e Urbana			
Dec. 14594 Regulamenta o Licenciamento de Empreendimento de Impacto	Lei 20922 Lei Estadual de Florestas			Lei 13089 Estatuto das Metrôpoles	Lei 11002 Altera a Lei 9725, que institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte.				
Lei 10065 Altera as Leis 7165, 7166, 8137, 8616, 9037, 9725 e 9959	Lei 12651 Novo código florestal								

LEGISLAÇÃO LEVANTADA

Legenda			
Municipal	Estadual	Nacional	Internacional

2.1 (1893 – 1922) Elaboração e implantação do Plano Geral da Cidade de Minas

No fim do século XIX, com a proclamação da república, pretendia-se criar novas concepções de urbanidade condizentes com a modernidade do século XX no Brasil. Assim, a Lei Adicional Estadual n. III, de 17 de dezembro de 1893 ratificou a escolha do terreno para a implantação da Cidade de Minas, que substituiria Ouro Preto na função de capital administrativa da Província de Minas Gerais.

Para o projeto, implantação e transição da capital, criou-se a partir do Decreto Estadual n. 680, de 14 de fevereiro de 1894, a Comissão Construtora da Nova Capital, chefiada pelo Engenheiro Aarão Reis. Um ano após a criação desta comissão, foi aprovada pelo Decreto Estadual n. 817, de 15 de abril de 1895 a Planta Geral da Cidade de Minas, acompanhada do Plano Geral da Cidade de Minas (Ofício n. 26, de 23 março de 1895).

O Plano da Cidade de Minas é um documento relevante para a história do urbanismo brasileiro porque significou um rompimento com as lógicas de organização que existiam até então. De acordo com Feldman (2001), de modo geral, as legislações brasileiras elaboradas até os anos 1920 baseavam-se em padrões portugueses de regulação, estabelecidos nas cidades e vilas do Brasil-colônia, e nas legislações sanitárias referenciadas nas normas inglesas e francesas do fim do século XIX. Mas, este fato não se aplica diretamente à concepção da Planta Geral da Cidade de Minas, claramente influenciada pelas teorias urbanas barrocas francesas que circulavam pelo mundo um pouco antes da Revolução Industrial do século XIX, conforme discutido por Magalhães e Andrade (1989).

Em função de suas características, o projeto de Belo Horizonte é frequentemente comparado ao plano de Haussmann para Paris, o plano de Washington nos Estados Unidos e ao plano de La Plata, na Argentina. Magalhães e Andrade (1989) citam como exemplo de influência para o projeto: a hierarquia espacial da cidade do período barroco, a representação do norte para baixo, procurando a perspectiva de quem usa a cidade e não a de quem a planeja e o uso do elemento artístico tendo em vista que quase todas as grandes vias têm praças em seu início e fim. Todos os planos guardam semelhanças de desenho e planificação com a cidade de Belo Horizonte, mas entre eles, a reforma de Paris se destaca.

Apesar da distância temporal entre a reforma de Paris (ocorrida por volta de 1850/1870) e a fundação da Cidade de Minas (em 1897), ambos os projetos são compatíveis quanto a dois aspectos: o primeiro no que diz respeito ao contexto de alteração significativa de uma ordem urbana prévia e o segundo quanto às expectativas de uma nova morfologia urbana racional. O fato de Belo Horizonte ter sido uma das primeiras cidades planejadas do Brasil torna o estudo de suas legislações altamente relevante. O nascimento sob a égide do controle e amparo de um projeto urbanístico, faz com que ela se diferencie diante de tantas outras captais de grande porte no Brasil que tiveram suas origens em vilas que se desenvolveram paulatinamente.

A capital mineira, assim como a “Paris Moderna” de Haussmann, nasce a partir de uma concepção ousada de cidade e da substituição de uma aglomeração instintiva (o Arraial d’El Rey) por um plano pré-concebido. Em Paris, as reformas eram o símbolo da reformulação da sociedade francesa pós-revolução, e no caso de Belo Horizonte, esperava-se que a cidade servisse como símbolo da “modernidade” trazida pelo ato de proclamação da república. Em Paris, o traçado medieval e espontâneo da cidade foi cortado por grandes *boulevards*, e em Belo Horizonte o traçado orgânico do vilarejo pré-existente foi desconsiderado dando espaço a uma lógica ortogonal e racional.

A substituição do arraial deu-se a partir da desapropriação das 430 casas que forma demolidas a fim de abrir espaço para o novo traçado, conforme consta na Lei Adicional Estadual n. III, de 17 de dezembro de 1893. Implantar uma cidade totalmente nova era uma proposta arrojada e visionária. Talvez, por isso, os decretos iniciais que tratassem desta concepção tenham se apresentado um pouco desproporcionais à situação encontrada de fato no local. A proposta almejava uma grande metrópole, enquanto Belo Horizonte, no início do século XX, era apenas um ajuntado de riscos num papel dispostos imaginariamente sobre um vilarejo rural. Essa concepção é discutida por Baesso (2006) quando a autora indica os pontos mais relevantes contidos nas legislações publicadas pelo Estado das Minas Gerais para nortear o projeto e a ocupação da Cidade de Minas. Apesar de não resgatar as teorias urbanas que aqui citamos, a autora demonstra como os decretos traziam determinações estritas e enfáticas para que o caráter provinciano do Curral d’El Rey não interferisse no modelo idealizado de uma nova capital.

Assim como em Paris, em Belo Horizonte, a criação dos gabaritos altimétricos das edificações e dos eixos viários (citados no Plano Geral da Cidade de Minas e registrados no desenho da Planta Geral da Cidade de Minas) anunciavam a preocupação com a métrica e insinuavam a criação de parâmetros urbanísticos para as edificações. Essa lógica é

fundamentada num modelo pré-concebido, baseado na imagem da “Nova Paris” pós-reforma.

Estas influências podem ser percebidas no regulamento do Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898, quando este descreve a morfologia das edificações a serem implantadas. Dizia o Decreto:

Art. 36. Nas edificações dos prédios serão observadas as seguintes prescrições:

1. A altura mínima do primeiro pavimento será de 4m50, a do segundo de 4m0, e a do terceiro de 3m80.

2. Os prédios construídos nas esquinas de ruas ou avenidas terão o canto arredondado, quando o ângulo formado pelos alinhamentos for reto; quando o ângulo for agudo, terão o canto chanfrado, formando uma face de 2m50 de largura, no mínimo.

O Ofício n. 26, de 23 março de 1895 (Plano Geral da Cidade de Minas), elaborado por Aarão Reis (Diretor da Comissão Construtora da Nova Capital) também trazia referências à reforma de Paris quanto às informações técnicas do projeto urbanístico da Planta Geral da Cidade de Minas. O sítio escolhido possuía um território de relevo acidentado e irregular, característica determinante para algumas abordagens do projeto e conseqüentemente para os parâmetros urbanísticos. O ofício justificava a escolha do terreno aos pés da Serra do Curral e apresentava a solução técnica de disposição de uma malha urbana ortogonal ao longo um eixo norte-sul (a Avenida Afonso Pena) interceptando um eixo que seguiria o curso do Ribeirão Arrudas (no sentido Leste-Oeste).

As semelhanças levantadas por Magalhães e Andrade (1989) com os preceitos do urbanismo barroco francês podem ser percebidas quando se compara, por exemplo, a distribuição de eixos viários observada em Versailles (a distribuição das vias inicia-se a partir da porta do palácio real) com a distribuição de vias que partem da entrada do Parque Municipal Américo Renné Gianetti. Na Figura 5, vemos à direita a distribuição radial das vias de acesso ao palácio formando o desenho conhecido como “pata de ganso”, morfologia que também é percebida na Figura 6, onde o Parque Municipal Américo Renné Gianetti igualmente irradia três avenidas a partir de sua porta de acesso principal na Avenida Afonso Pena.

Figura 5 - Plano do Jardim de Versailles, do Pequeno Parque e de suas dependências.



Fonte: Acervo digital da Biblioteca Nacional da França

O parque tem seu paisagismo representado com detalhes (como no projeto de Versailles) e pode ser facilmente identificado na porção central da Planta Geral da Cidade de Minas (Figura 6). A Avenida Afonso Pena, projetada com 50m de largura, atravessava o núcleo principal da cidade cortando-o desde a Praça do Mercado (Atual Praça da Rodoviária) até a Praça da Matriz (hoje, Praça da Bandeira) passando pelo parque. A forma não é tão explícita quanto em Versailles, mas pode ser percebida seguindo-se os eixos das demais avenidas. As avenidas João Pinheiro, Álvares Cabral, e Augusto de Lima, conectavam o Parque Municipal Américo Renné Gianetti respectivamente à Praça da Liberdade, Praça da República (hoje Praça Carlos Chagas, conhecida popularmente como Praça da Assembleia) e Praça da Justiça (hoje, Praça Raul Soares), como pode ser observado na Figura 6.

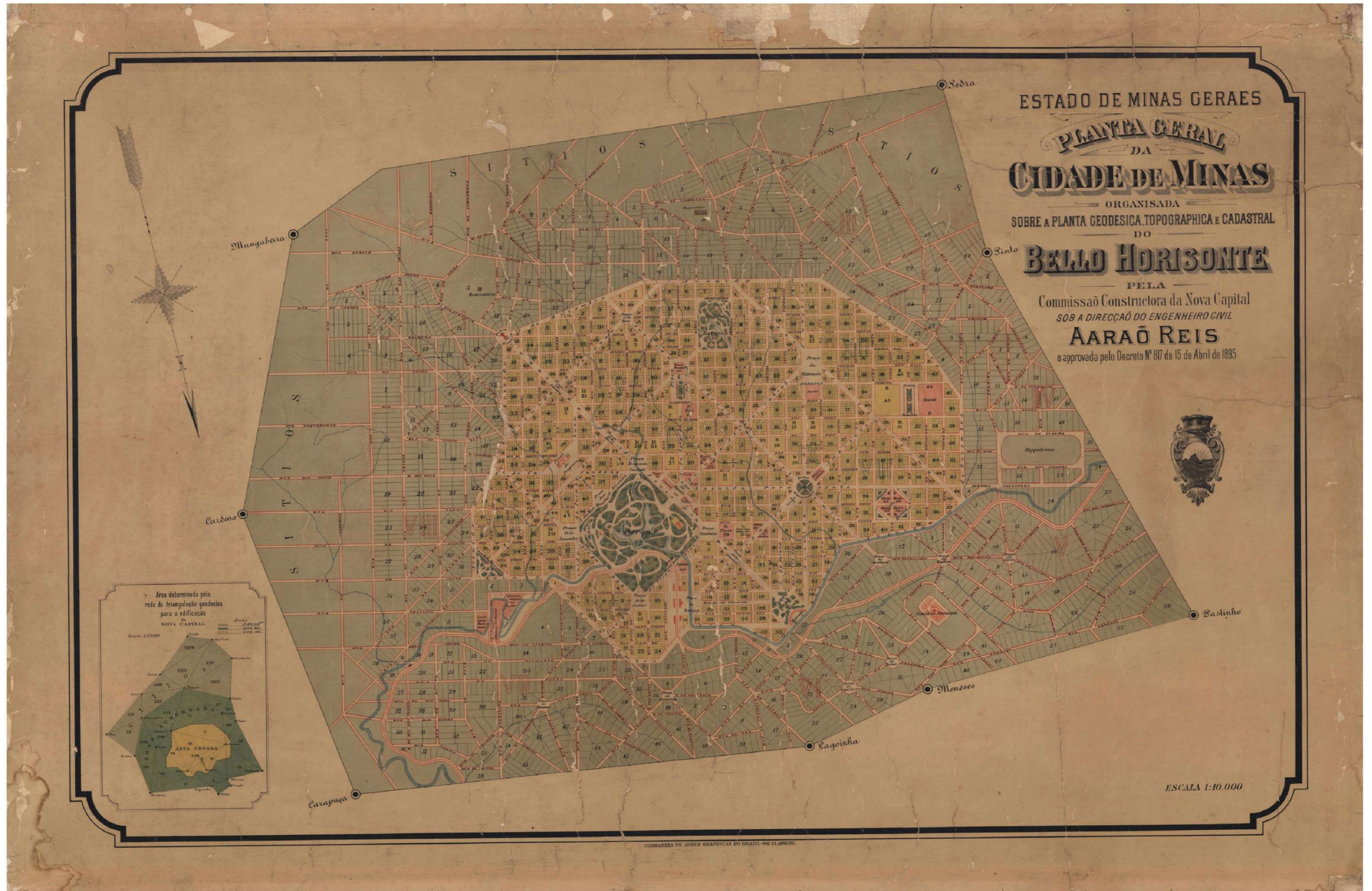
A Planta Geral da Cidade de Minas trazia um zoneamento simples dividido em três porções. Um núcleo urbano central (em amarelo no mapa da Figura 6), chamado zona urbana, circundada pela Avenida do Contorno e cuja malha viária formava um tabuleiro principal entre as avenidas de 35m de largura sobreposto a uma malha secundária traçada a 45 (quarenta e cinco graus) e com ruas de 20m de largura. Esta zona era subdividida em “seções” as quais eram identificadas com algarismos romanos, uma referência aos

*arrondissements*²¹ de Paris. A zona suburbana também era subdividida em seções e possuía um traçado menos regular (mas não menos geometrizado), onde deveriam ser instaladas chácaras cuja função seria o abastecimento de produtos agrícolas à zona urbana. Já a zona mais externa chamada de “sítios”, caracterizava-se como uma área montanhosa, localizada aos pés da Serra do Curral, hoje elemento natural tombado como cartão postal do município. Esta área está representada numa porção ainda mais externa, (em verde claro na planta geral do município na parte inferior esquerda da Figura 6. Essa região abrangia o que atualmente corresponde ao Parque da Mangabeiras (reserva ambiental), aos bairros Mangabeiras, Belvedere, Buritis, Estoril, Santa Lúcia Olhos d’água, e parte dos bairros e arredores.

Na planta (Figura 6), também é possível observar (em rosa) as áreas determinadas para a implantação de edifícios públicos e de uso coletivo como as sedes administrativas do governo do estado e do município, parques, praças e espaços de entretenimento como um hipódromo.

21 Os *arrondissements* de Paris foram uma subdivisão estratégica estabelecida durante a reforma ocorrida entre as décadas 1850 e 1870. Serviam para planejar a ordem das intervenções de reformulação da cidade e constituíam unidades de planejamento da escala de bairros.

Figura 6 - Planta Geral da Cidade de Minas



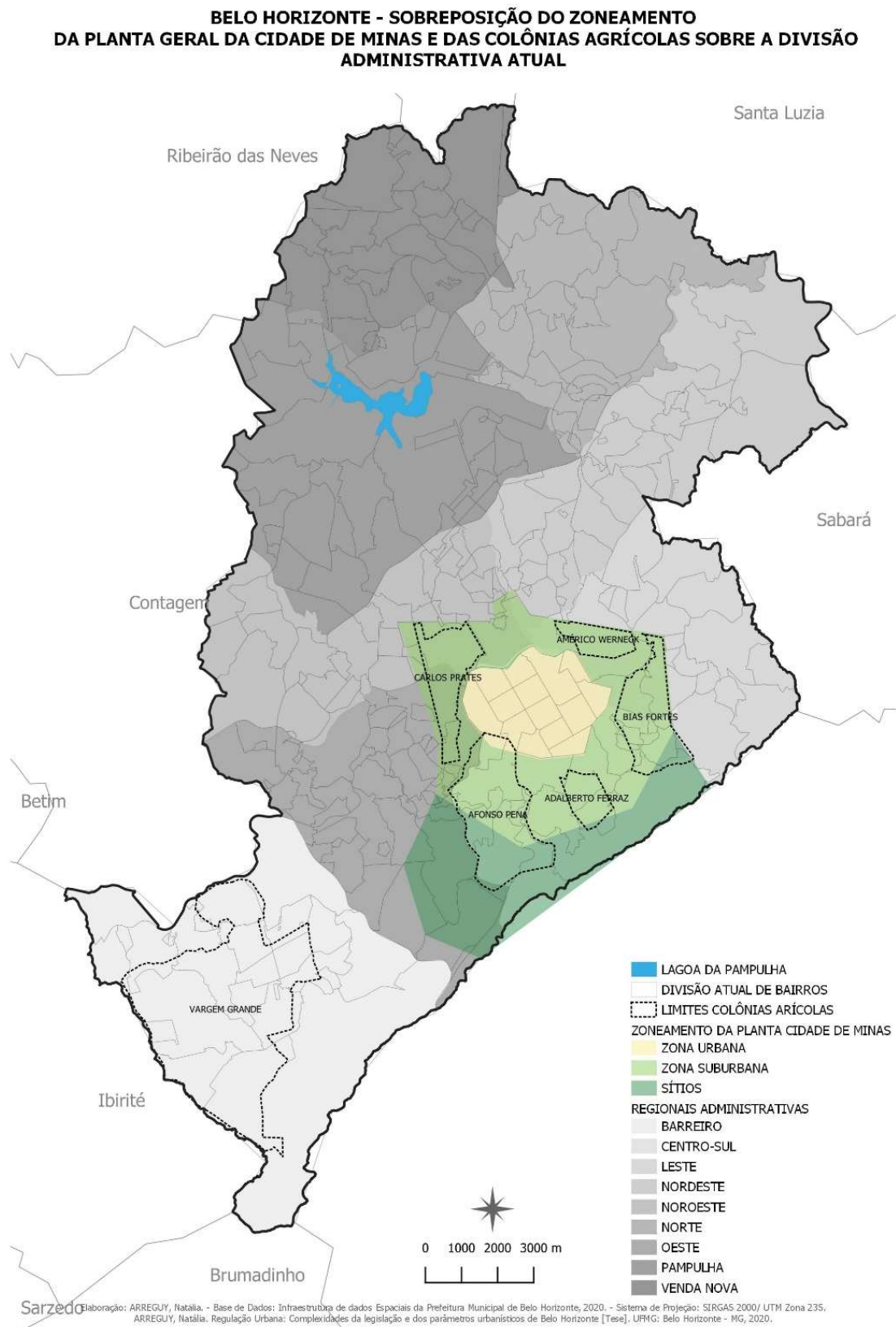
O núcleo criado pela Planta da Cidade de Minas tem um desenho urbano tão significativo, que até hoje se destaca na malha de vias do município, como nos mostra a Figura 7. Como mencionado, na planta original, o município é representado com o norte para baixo, e para facilitar sua transposição e leitura no contexto presente, os perímetros das zonas urbana, suburbana e de sítios foi rotacionada e sobreposta à subdivisão administrativa atual, que se divide em 9 (nove) unidades administrativas chamadas regionais. São elas: Venda Nova, Norte, Nordeste, Noroeste Pampulha, Leste, Centro-sul, Oeste e Barreiro.

A Figura 7 também traz os limites aproximados das colônias agrícolas fundadas no município. No ano de 1895, o governo da província criou as colônias a partir dos incentivos dados pelo Ato de Repartição Geral de Terras Públicas do Governo, instituído pelo Decreto Imperial n. 1.318, de 30 de janeiro de 1854. O Ato de Repartição de Terras Públicas do Governo foi um incentivo dado à imigração da população europeia para o país e foi amparado pela Lei de Terras (Lei Imperial n. 601, de 18 de setembro de 1850), que determinava as formas de aquisição de propriedade no Brasil. Com o fim da escravidão, a vinda dos colonos procurava suprir a mão-de-obra necessária à produção agrícola, de modo que ao chegarem ao Brasil, recebiam a concessão de sítios agrícolas.

As colônias agrícolas seguiam um regime político específico, sendo controladas pela Província de Minas Gerais e não pelo município. Apenas na década de 1910, quando esses núcleos foram emancipados, esses terrenos passaram a ser administrados de fato pela Prefeitura de Belo Horizonte, salvo a Colônia Vargem Grande, incluída oficialmente apenas na década de 1930.

A Figura 7 mostra a distribuição das colônias entorno do núcleo urbano principal, a articulação da área abrangida pela Planta Geral da Cidade de Minas e seus limites aproximados. A nordeste a Colônia Américo Werneck, a leste a Colônia Bias Fortes, a sudeste a Colônia Adalberto Ferraz, a sudoeste a Colônia Afonso Pena e a leste a Colônia Carlos Prates. Todos esses limites estão sobrepostos ao mapa atual da divisão administrativa de Belo Horizonte. Como se pode notar, a Planta Geral da Cidade de Minas abrangia o que hoje corresponder à regional administrativa Centro-sul, uma parte da regional administrativa Leste, uma parte significativa da regional Noroeste e uma parte da regional administrativa Oeste.

Figura 7 - Mapa da atual divisão administrativa de Belo Horizonte com a demarcação do zoneamento da Planta Geral da Cidade de Minas e dos limites aproximados das Colônias Agrícolas.



Fonte: Elaborado pela autora. Base de dados: Planta Geral da Cidade de Minas; Prefeitura de Belo Horizonte - Plantas das Colônias Agrícolas disponíveis no acervo de plantas de parcelamento da Subsecretaria de Regulação Urbana e Infraestrutura de Dados Espaciais da Prefeitura de Belo Horizonte (Sistema online IDE BHgeo).

Apesar de não serem citadas explicitamente na Lei Estadual 150, de 20 de julho de 1896 - que autoriza a criação dos núcleos coloniais - e Lei Estadual 173, de 04 de agosto de 1896 - que trata da legitimação de posse dos terrenos públicos, acredita-se que as Colônias Carlos Prates (Figura 8) e Américo Werneck (Figura 9) tenham sido aprovadas por esses atos administrativos. Essa conexão se dá pelo fato de as plantas que representam suas subdivisões em sítios estarem datadas com ano próximo à da promulgação dessas leis.

A Figura 8 mostra cópia da planta da Colônia Carlos Prates (localizada a oeste da zona urbana), aprovada em 1898. A Colônia abrigava a área reservada ao hipódromo (que também pode ser notado na Planta Geral da Cidade de Minas - ver figura 6, à folha 101) e que atualmente tornou-se a Academia da Polícia Militar, no bairro Prado. A planta mostra também a subdivisão dos sítios ocupados pelos colonos, grandes terrenos com área de cerca de 20 a 30 mil m². Estão demarcados ainda o Arrudas, principal ribeirão que, como já mencionado, corta o município no sentido Leste-Oeste, e o Córrego do Pinto, que infelizmente foi tamponado com a urbanização da região.

A Figura 9 mostra a planta datada de 1898 da subdivisão de lotes da Colônia Américo Werneck, a partir da qual já é possível observar o traçado primitivo da Rua Jacuí e da Rua Pouso Alegre, vias coletoras importantes do entorno do bairro Floresta, na porção leste de Belo Horizonte. A subdivisão da área propõe terrenos um pouco menores, na faixa de 20 mil metros quadrados.

Alguns anos após a criação das Colônias Carlos Prates e Américo Werneck, foram instituídas as Colônias Adalberto Ferraz (Figura 10), Afonso Pena (Figura 11) e Bias Fortes (Figura 12) pelo Decreto Estadual n. 1.276, de 14 de abril de 1899. Por último, instituiu-se a Colônia Vargem Grande (Figura 13) abrangendo parte das terras das fazendas Barreiro e Jatobá e sendo legitimada pelo Decreto Estadual n. 2.029, 17 de junho de 1907.

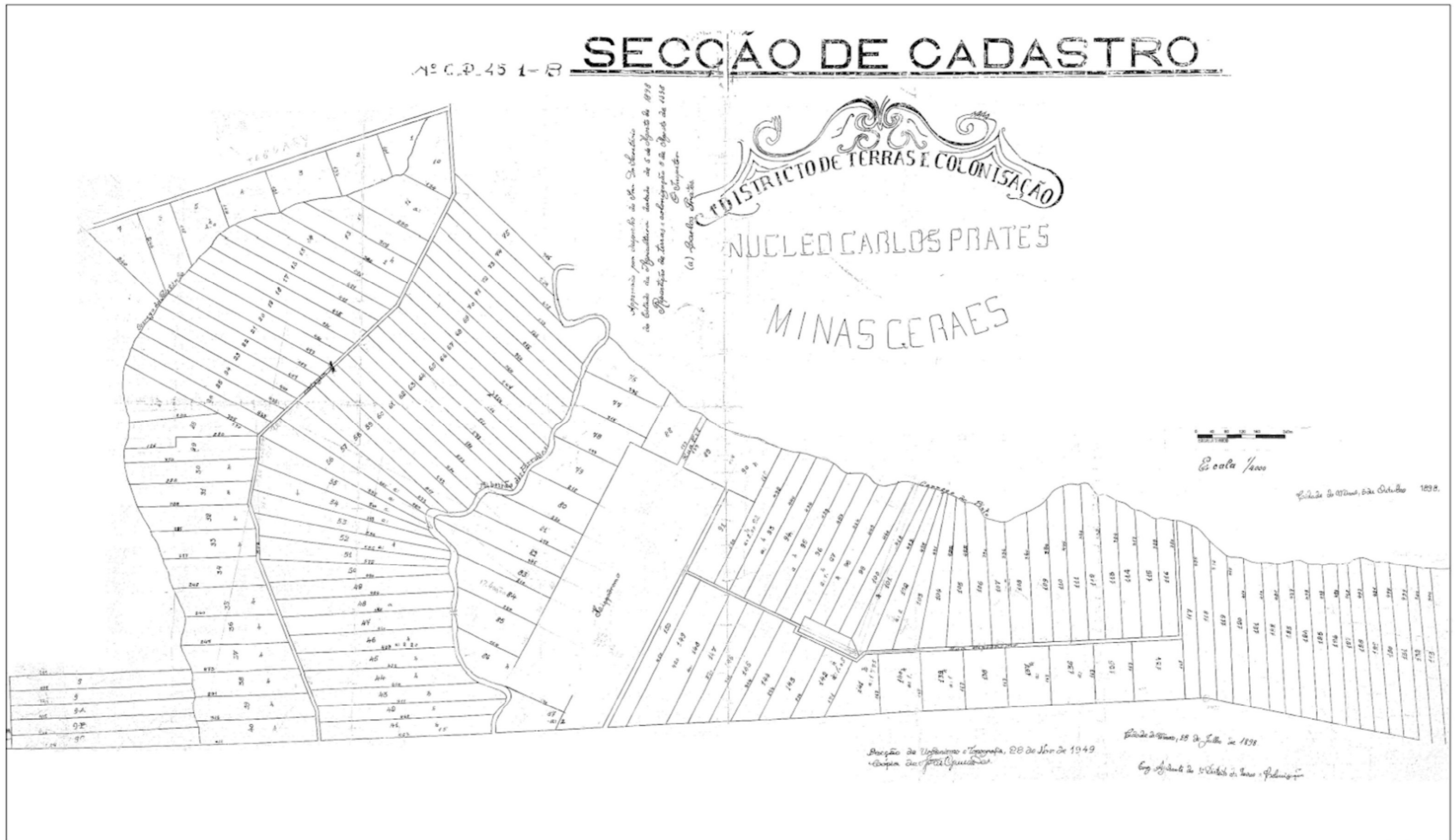
A Figura 10, mostra a subdivisão da Colônia Adalberto Ferraz. Os terrenos tinham aproximadamente 20 mil metros quadrados, como se pode notar a partir das dimensões dos terrenos grafadas na planta. As letras "R" demarcadas sobre alguns terrenos indicam áreas reservadas ao poder público, conforme mesma notação utilizada na Planta Geral da Cidade de Minas e estabelecida nos termos do Decreto Estadual n. 817, de 15 de abril de 1895.

A Figura 11, mostra a planta da Colônia Afonso Pena. Os terrenos menores possuíam área aproximada de 40 mil metros quadrados, enquanto os maiores chegavam a uma média de 75 mil metros. Na planta, está demarcada uma “Área Reservada para o Campo Prático de Agricultura”, que atualmente corresponde a maior parte do bairro Cidade Jardim. No sentido norte-sul, está representado o Córrego do Leitão, que mais tarde foi canalizado dando origem à Avenida Prudente de Moraes, principal eixo de articulação entre aos bairros Santo Antônio, Cidade Jardim e Luxemburgo.

A Figura 12 mostra a planta da Colônia Bias Fortes. Na planta é possível ver a subdivisão da região em terrenos de aproximadamente 40 mil m². Também se notam os lotes reservados ao poder público demarcados com a letra “R”. Os terrenos maiores, localizados na porção sul (mas na parte superior da planta) correspondem a porção da colônia que pertencia à zona de sítios e não à zona suburbana.

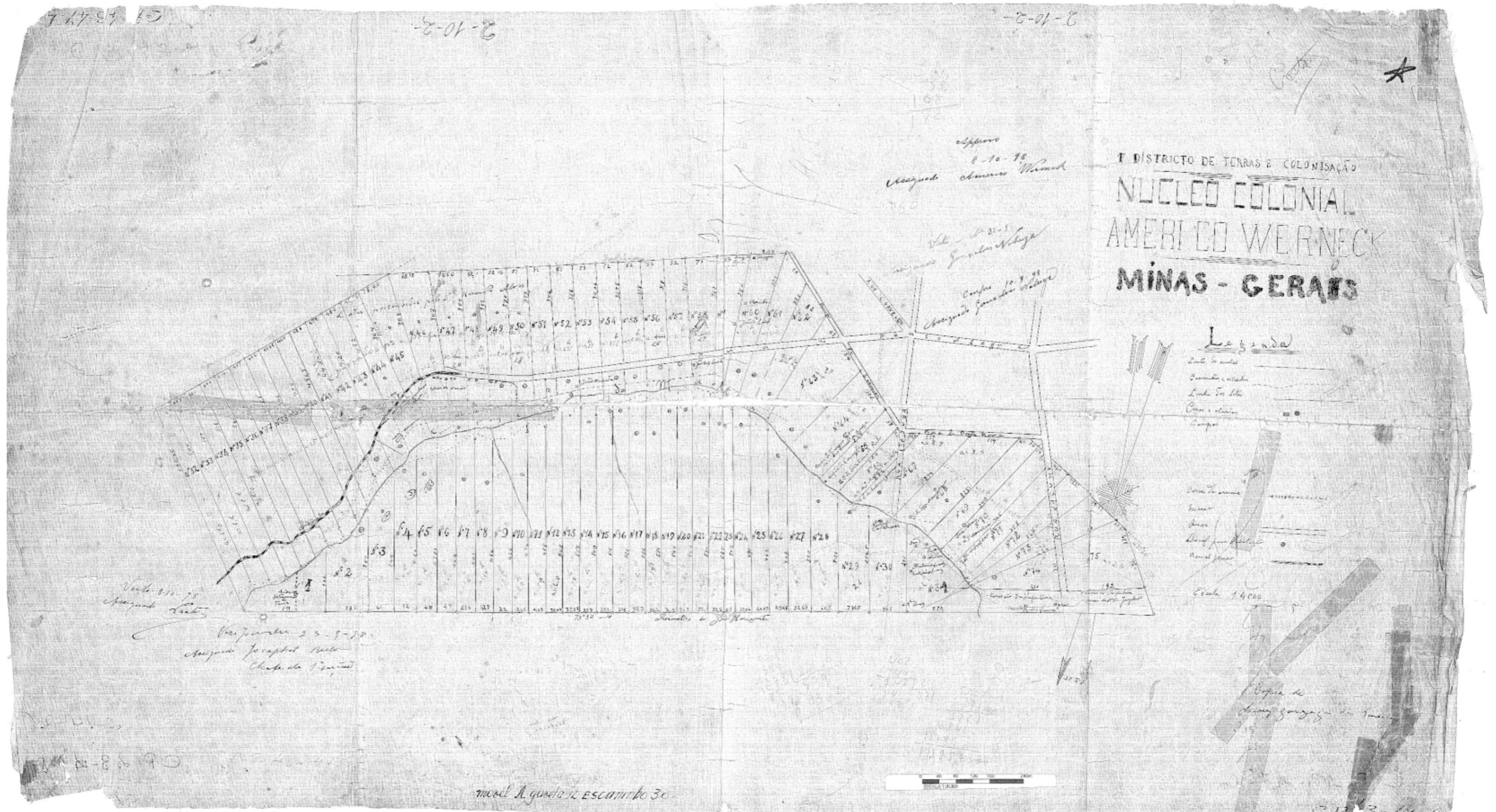
Por fim, a Figura 13 mostra a planta da Colônia Vargem Grande, a última colônia agrícola instituída no território de Belo Horizonte. A partir da imagem é possível notar que a subdivisão aplicada resultou em terrenos significativamente maiores do que as das outras colônias atingindo uma média de 250.000m² (Duzentos e cinquenta mil metros quadrados). Para termos a noção da diferença de escala, basta mencionar que cada terreno das outras colônias, com o processo de urbanização foram convertidos em um, ou dois quarteirões, enquanto que na Vargem Grande cada terreno deu origem a bairros inteiros. A Vargem Grande corresponder a uma parte significativa da atual regional administrativa do Barreiro, uma importante centralidade localizada na porção do extremo-sul do município

Figura 8 – Cópia da planta da colônia Carlos Prates



Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte - Acervo de plantas de parcelamento da Subsecretaria de Regulação Urbana

Figura 9 – Cópia da planta da colônia Américo Werneck



Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte - Acervo de plantas de parcelamento da Subsecretaria de Regulação Urbana.

Figura 10 – Cópia da planta da colônia Adalberto Ferraz

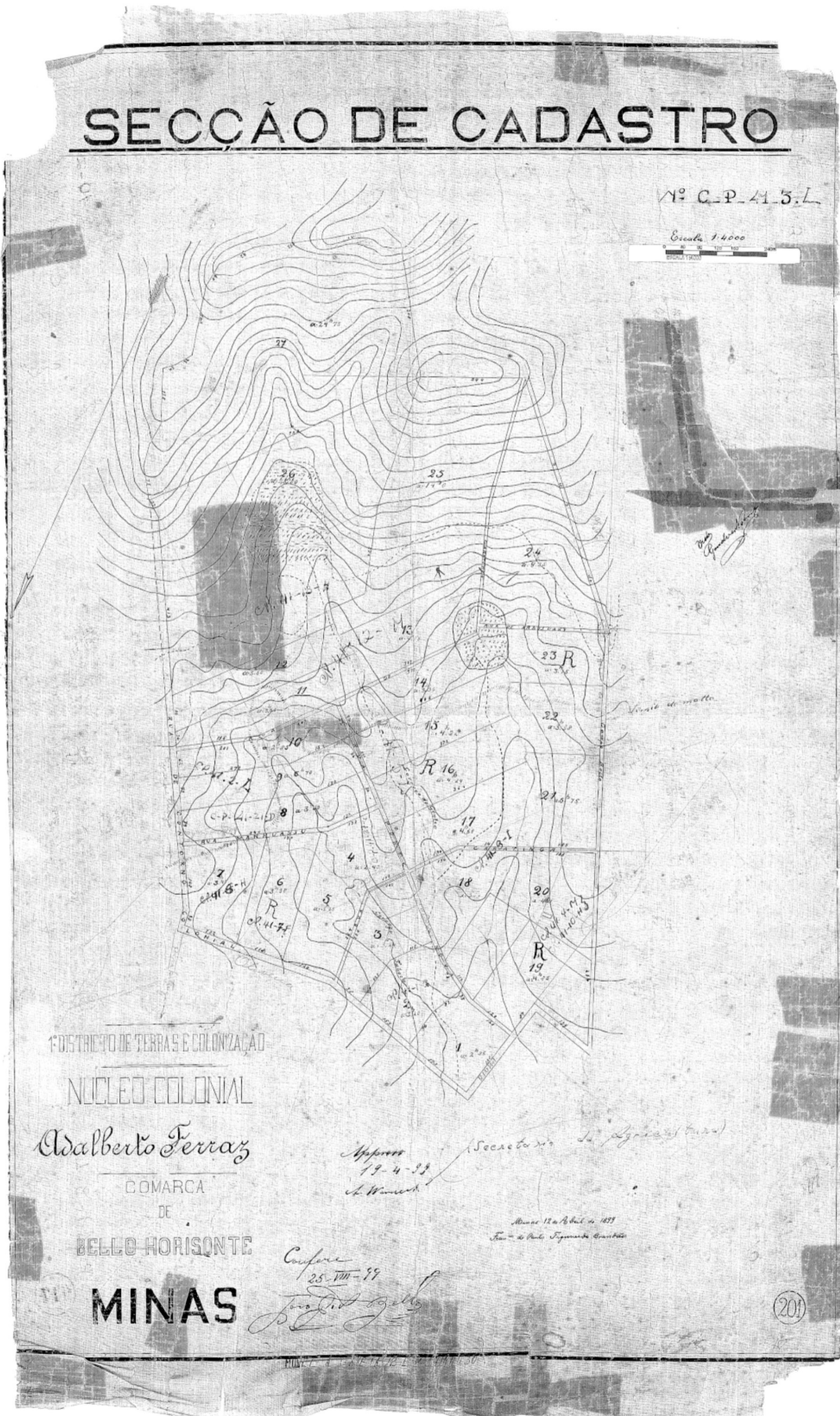


Figura 11 - Cópia da planta da colônia Afonso Pena

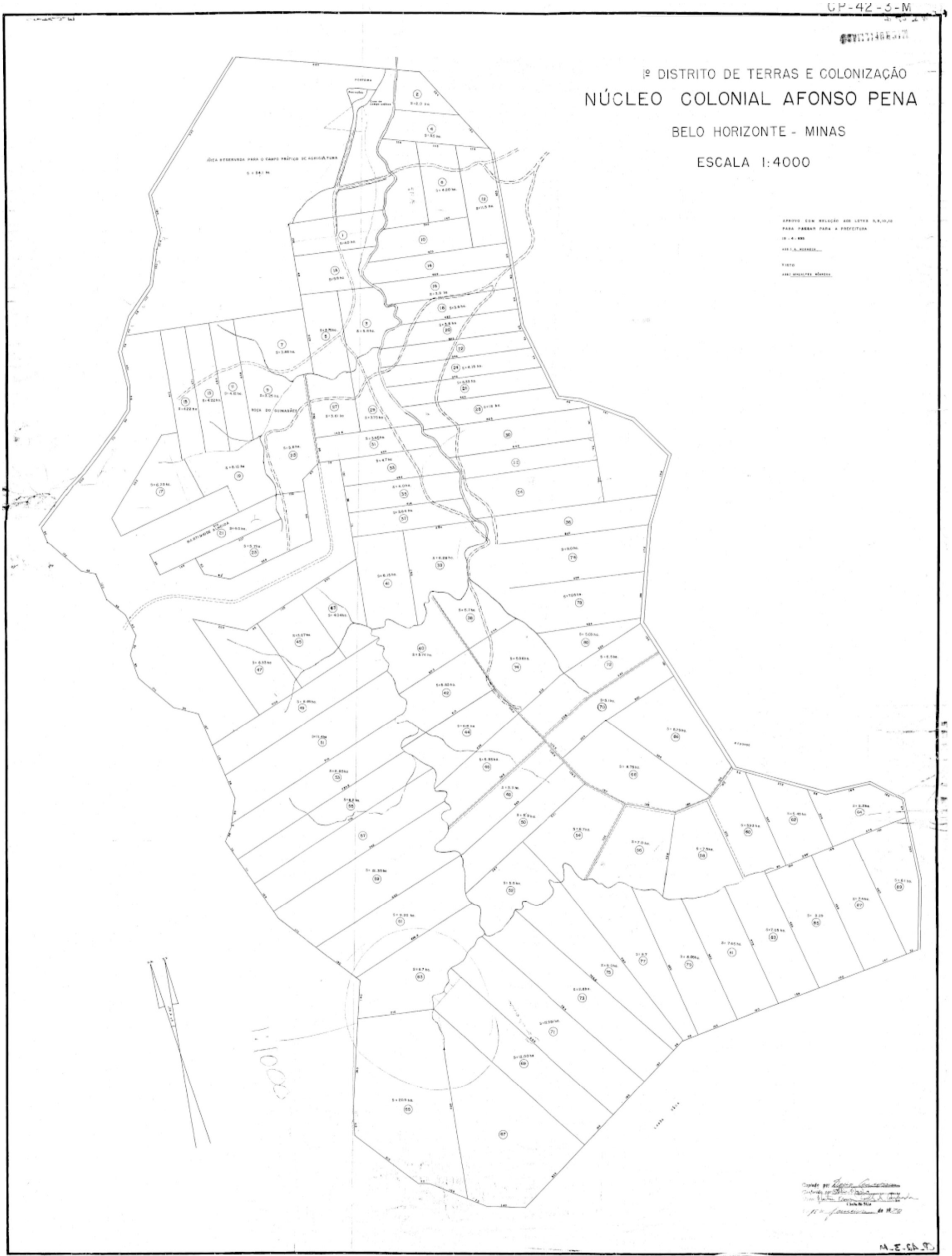
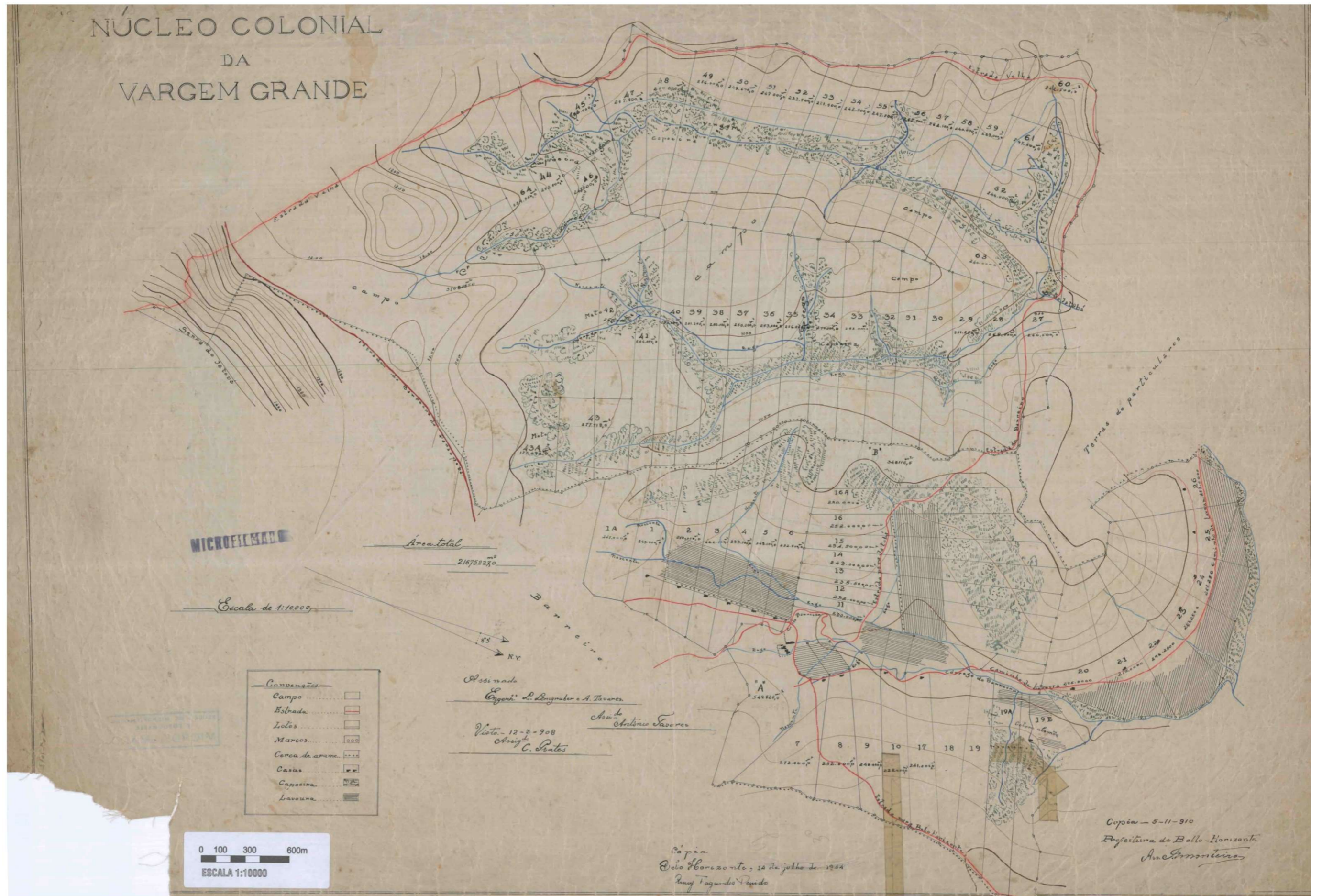


Figura 13 – Cópia da planta da colônia Vargem Grande



2.1.1 As influências das políticas de implantação do plano e da Planta Geral da Cidade de Minas sobre o desenvolvimento do município

O núcleo representado na Planta Geral da Cidade de Minas, foi por muito tempo um grande ponto de atração dentro do território de Belo Horizonte e partir dele construiu-se toda a lógica de relações viárias, de fluxos econômicos e de disposição de funções do município. Ainda que a região de Venda Nova (no extremo norte) e do Barreiro (extremo sul) tenham sido centros comerciais surgidos de modo autônomo (agregados posteriormente à fundação do município), ainda assim, guardavam uma relação importante de conexão com o núcleo localizado na porção centro-sul de Belo Horizonte.

O processo de ocupação do território aconteceu a partir da zona urbana e suburbana inicialmente. Junto com o plano e a Planta Geral da Cidade de Minas, o Decreto Estadual n. 803, de 11 de janeiro de 1895 estabeleceu diretrizes gerais para que os terrenos anteriormente desapropriados para a construção da nova capital fossem reparcelados e adquiridos como doação pelos funcionários públicos que migravam de Ouro Preto. Para os ex-moradores do Curral d'El Rey o decreto estabelecia a aquisição por meio de indenização ou permuta. Já para outros interessados (inclusive investidores), estabelecia-se o regime de compra, leilão e outras modalidades.

É interessante observar, que o próprio Decreto Estadual n. 803, de 11 de janeiro de 1895 já anunciava uma possível estratégia de especulação imobiliária para a valorização dos terrenos ao longo do tempo. De acordo com o documento, parte dos lotes seriam reservados e vendidos somente do prazo de dez anos após a instalação da capital. Este talvez tenha sido um recurso intencionalmente posto na legislação para reaver os recursos públicos utilizados nas obras de implantação da capital. A exemplo da dinâmica da especulação imobiliária sofrida por Paris (grande influência para o projeto), talvez já se esperasse a valorização desses imóveis ao longo do tempo. Dizia o decreto:

Art. 6.º Os terrenos compreendidos dentro do perímetro da Nova Capital serão vendidos com as formalidades estatuídas neste regulamento, excetuados os precisos para a construção dos edifícios públicos, bibliotecas, museus, hospitais, templos, mercados, logradouros públicos etc.; e os destinados aos funcionários estaduais e aos proprietários de casas em Ouro Preto, nos termos dos ns. 7 e 8 do art. 2º da lei n.III, de 17 de dezembro de 1893, e aos ex-proprietários em Belo Horizonte, que os tenham adquirido por indenização, ou permuta, nos termos de suas respectivas escrituras.

Art. 7º Dos terrenos que tiverem de ser expostos à venda o governo reservará os quarteirões ou lotes que julgar conveniente, só devendo ser vendidos dez anos, pelo menos, depois da instalação da Capital.

As regras para a obtenção dos lotes na nova capital eram consonantes com os dispositivos estabelecidos pela Lei de Terras (Lei Imperial n. 601, de 18 de setembro de 1850), que estabelecia que os imóveis no Brasil somente poderiam ser adquiridos por concessão ou compra. Em função disso, a Lei de Terras é apontada por Rolnik (1997) como instrumento excludente para a população menos favorecida já nos primórdios da nossa história. Para a autora, a população de baixa renda, principalmente os escravos libertos no fim do império, eram impedidos de ocupar e tomar posse de terras devolutas, pois não possuíam recurso para a compra. Desse modo, eram obrigados a manterem-se na posição de mão-de-obra a ser explorada para o trabalho e nunca como proprietários da terra. Assim, a dinâmica de exclusão que resguardava o direito das camadas sociais abastadas sobre as propriedades repetiu-se de modo a manter-se até hoje em nossa sociedade, dificultando o acesso não só ao solo rural, mas também ao solo urbano.

O Decreto Estadual n. 803, de 11 de janeiro de 1895, ao determinar que a posse dos terrenos da Cidade de Minas só ocorreria mediante concessão ou venda pelo estado (como na política federal), fez com que os terrenos parcelados nas áreas centrais de Belo Horizonte naturalmente não fossem ocupados pelas populações rurais locais (salvo os proprietários indenizados) ou pela mão de obra demandada na construção da capital. Essa população foi, então, obrigada a ocupar as “franjas” da cidade (área das colônias agrícolas) ou a se estabelecer na porção da zona suburbana ainda desprovida de infraestrutura (bairros da Floresta, Lagoinha e Santa Tereza)²². Os vetores de ocupação da cidade de Belo Horizonte começaram a se desenvolver em duas frentes: um núcleo localizado na porção central da zona urbana - concentrado ao longo da Avenida Afonso Pena e outro na porção suburbana, em direção à Colônia Américo Werneck.

O crescimento fora dos limites da zona urbana talvez tenha sido o motivador para que, alguns anos depois, no Decreto Estadual n. 959, de 20 de agosto de 1896, dispusesse sobre a venda (antes do prazo previsto de dez anos) daqueles terrenos que haviam sido reservados.

O Decreto Estadual n. 959, de 20 de agosto de 1896 também estabeleceu além do regime de compra o regime de aforamento de terrenos. O aforamento era um regime por meio do qual era concedida não a propriedade do imóvel em sua totalidade, mas a posse

²² Sobre a ocupação das áreas de subúrbio e das Zonas Centrais, ver Aguiar (2006) e Magalhães e Andrade (1989).

permanente e hereditária, mediante um pagamento de um tipo de aluguel contínuo e inevitável. Esse regime, permitia àqueles que não possuíam um montante de dinheiro suficiente para compra do terreno, ocupá-los imediatamente por um custo inicial menor e manter sua posse por meio do pagamento mensal ou anual do foro.

É importante insistir aqui na diferença entre posse e propriedade. A posse garantida pelo aforamento era entendida como um direito de permanência sobre o terreno e não abrangia o seu direito de propriedade, ou seja, não permitia sua comercialização, doação, ou exploração fora dos termos combinados no aforamento. Logo, para as populações de baixa renda, mantinha-se a instabilidade do direito de propriedade, pois o imóvel poderia ser confiscado, caso o foro não fosse quitado em dia.

O Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898, mostra revisões nas relações de aforamento estabelecidas em 1896 e ilustra como a diferença de preços já era praticada nas zonas urbana e suburbana em função do processo de expulsão da população de baixa renda para as periferias:

Art. 2. É revogado o decreto n. 1.118, de 22 de março do corrente ano, na parte em que estabeleceu o regímen de aforamento de terrenos. Aqueles que até a presente data obtiveram lote sob este regime pagarão - anualmente 50\$ de foro - ficando além disso, sujeitos ao imposto de 4'1 de laudêmio.

§ 1º É permitido, entretanto, a estes foreiros optar pela compra no prazo de dez dias, mediante o pagamento de 300\$000 por lote.

§2º O pagamento. do foro será feito no prazo de oito dias, marcado por edital, ficando o devedor sujeito, como nos casos do art. 1.º, §1º das disposições transitórias aos processos judiciais, se a casa estiver construída ou à nulidade da aquisição feita, se estiver apenas iniciada a obra ou se não houver edificação no terreno.

Art. 3º As disposições anteriores referem-se aos lotes da área urbana. Quanto aos terrenos suburbanos, ficam sujeitos aos mesmos preceitos em cada caso especificado com a diferença dos preços, que serão de cem mil reis por cada lote para o aforamento, e trinta reis por metro quadrado para compra.

Além de revisar a forma com que a aquisição dos lotes deveria ocorrer, o Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898 impôs aos receptores de todos os terrenos (aqueles obtidos pelos funcionários públicos, aqueles ocupados por meio de aforamento ou aqueles obtidos como indenização pelos antigo moradores do arraial) que fossem obrigatoriamente construídas edificações, a título de perda do imóvel. Isso mostra que apesar de o crescimento das periferias ter sido regulamentado e admitido pela legislação, havia pressa

para a consolidação do um modo de vida urbano estabelecido pelo Plano Geral da Cidade de Minas.

O Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898, não se atinha somente aos cidadãos urbanos, a pressa em eliminar as “deformidades” da cidade é explicitada quando se deixar transparecer o “incômodo” também com a vila rural preexistente. No Art. 28 Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898, o estado se coloca radical quanto à substituição do casario antigo do Curral d’El Rey que já havia sido desapropriado ou se mantinha em regime de aforamento.

Art. 28. Os moradores das antigas casas do Arraial de Belo Horizonte, e pertencentes ao Estado, estão sujeitos desde já ao pagamento dos aluguéis mensais, que será efetuado adiantadamente, sob pena de despejo. Não poderão fazer acréscimos nos prédios nem outras obras no terreno anexo e quando o façam, com licença da Prefeitura, não poderão desmancha-las, nem terão direito a indenização alguma, quando houverem de se retirar. Não poderão igualmente sublocar as casas. Apenas o prédio ameaçar ruína, o Prefeito mandará demoli-lo.

Este conjunto de legislações regeram a ordem e a forma urbana até os anos 1900, quando foi publicado o Decreto Estadual n. 1.453, de 27 de março de 1901 (Regulamento das Construções, Reconstruções e Demolições). A preocupação das legislações migra de uma noção de controle geral do processo de implantação do Plano Geral da Cidade de Minas, para a construção de hábitos na população que fossem condizentes com o cotidiano de uma metrópole. Permanece, no entanto, o processo de expulsão da população de baixa renda para fora da zona urbana, como pode ser observado no Art. 28 do Dec. Decreto Estadual n. 1.453, de 27 de março de 1901:

§ 2º. Na zona urbana não serão permitidas no interior dos terrenos as casas de dependências de prédios, destinadas a habitação de pessoas que não sejam empregadas no serviço do prédio, e que tenham dependência doméstica separada, sendo terminantemente proibidos, na zona urbana, os cortiços, estalagens, albergues ou casas para moradia coletiva sob qualquer denominação, que não satisfaçam as condições exigidas para os hotéis e estabelecimentos congêneres.

Simultaneamente à expulsão das classes baixas, ocorre a negação da ruralidade e o desvencilhamento da imagem da nova capital da estética colonial de Ouro Preto. O Decreto Estadual n. 1.453 de 27 de março de 1901, por exemplo, exigia o ajardinamento dos afastamentos frontais nos casos em que os edifícios fossem descolados do alinhamento

em contraponto à relação íntima das edificações com as ruas observada na cidade colonial. Este mesmo decreto também descreve uma estética muito próxima das edificações de Paris após a reforma da década de 1850. Exige-se o uso da argamassa para o revestimento das edificações e proíbe-se o uso de técnicas construtivas como o adobe, as vergas de madeira aparente nas janelas e a pintura de branco ou a caiação das casas, característica estética também típica das edificações das cidades mineiras do início do século XVII.

Art. 32. As fachadas devem ser sempre pintadas a cores, não sendo permitida a simples caiação ou pintura branca

(...)

Art. 40. As paredes externas e mestras devem ser construídas com alvenaria de pedra ou tijolo e argamassa de uma parte de cal para três de areia, não se tolerando o emprego do barro na argamassa.

(...)

§ 3.º O revestimento das paredes externas deve ser feito com emboço e reboco de argamassa de cal e areia, não sendo permitido o emprego do barro nem a construção de molduras de gesso.

§ 4.º Na zona urbana não são permitidas as casas, barracões ou quaisquer construções, cujas paredes externas sejam exclusivamente de madeira.

§ 5.º Nos prédios urbanos não é permitida a construção de paredes de taipas ou adobes de barro, nem mesmo a de tabiques nas paredes externas.

(...)

Art. 41

(...)

§ 3.º Não é permitido o emprego de colunas de madeira para o fim de sustentar paredes, pavimento ou tetos, devendo ser empregadas colunas de ferro com as devidas convicções de resistência.

Art. 46

(...)

§ 6.º Não é permitido o emprego de vergas de madeira, simplesmente, nas aberturas das paredes externas, devendo-se empregar as vergas de ferro ou de pedra de cantaria ou as construções de arcos de tijolos ou de aduelas de pedra lavrada, com argamassa de cal nos arcos plenos e de cimento nos arcos abatidos e vergas retas, que devem também ser sempre providos de arcos de descarga com a altura no fecho de 0m,25.

A título de ilustração, as imagens a seguir mostram a estética das edificações da cidade de Paris no fim do século XIX (Figura 14), a estética colonial barroca de Ouro preto (Figura 15) e a estética praticada em Belo Horizonte no início do século XX (Figura 16). Apesar de serem edificações mais baixas, a partir das fotos, nota-se a semelhança das construções de Belo Horizonte com as de Paris, principalmente quanto à disposição e moldura das aberturas e a aplicação dos adornos nas fachadas.

Figura 14 - Paris no fim do século XIX após a reforma promovida por Haussmann.



Fonte: Acervo digital da Biblioteca Nacional da França

Figura 15 – Construção em estilo colonial em Ouro Preto



Fonte: Arquivo Pessoal da Autora

Figura 16 - Avenida Afonso Pena anos 1920



Fonte: Arquivo digital da Biblioteca Nacional

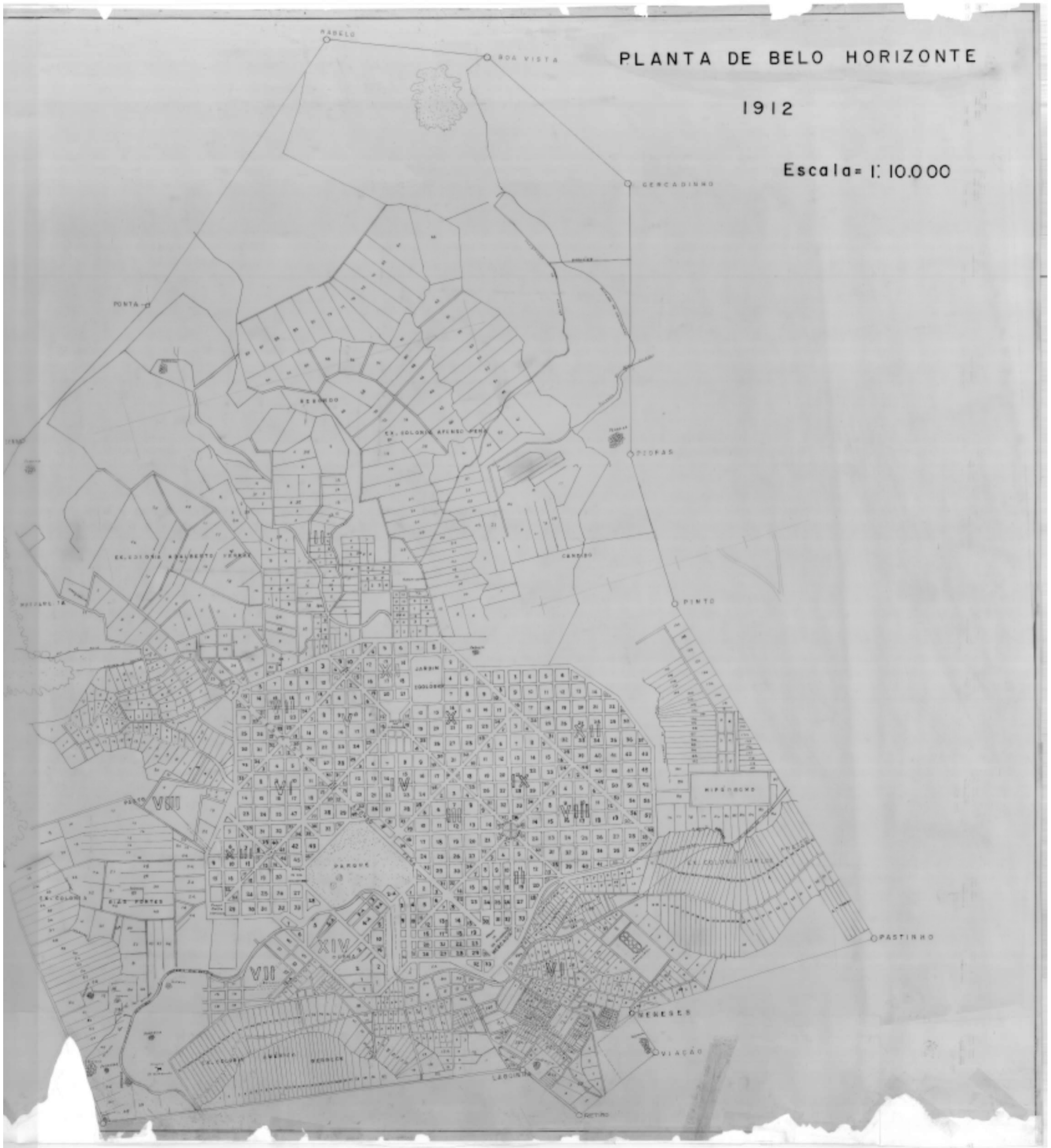
Em 1901, a Cidade de Minas passou a chamar-se oficialmente Belo Horizonte, com a promulgação Lei Estadual n. 302, de 01 de dezembro de 1901. Os conteúdos regulatórios dos decretos estaduais que sucedem este fato, procuravam revisar os decretos anteriores para a tutela do desenvolvimento da nova capital antes que fosse estabelecida a total autonomia administrativa municipal. O Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898, por exemplo é complementado pelo Decreto Estadual 1.533, de 04 de agosto de 1902, que estabelecia o Regulamento das Posturas da Cidade de Minas. Neste documento, tenta-se compatibilizar os hábitos rurais com a cidade planejada num momento em que se fazia pressão para expulsar da área central os antigos moradores rurais do Curral d'El Rey. Detalhava-se como deveriam ser instaladas cocheiras na área urbana, mas proibia-se o trânsito de animais sobre o passeio. Falava-se no Regulamento das Construções, Reconstruções e Demolições da estética, da engenharia construtiva, da técnica, mas ainda era necessário explicitar o veto à caça, à instalação de estábulos, estrumeiras e chiqueiros na zona urbana.

Na década seguinte, o processo de segregação das áreas urbanas e suburbanas se intensifica. A Figura 17 mostra uma cópia de uma planta de Belo Horizonte datada de 1912. Acredita-se que esta seja a planta que acompanhava a descrição da mudança dos limites

da zona suburbana de Belo Horizonte disposta na Lei Municipal Lei Municipal n. 55, de 05 de fevereiro de 1912, que incorporou à zona suburbana da capital a Vila Calafate e as porções das ex-colônias Bias Fortes e Afonso Pena que originalmente pertenciam à porção denominada “sítios” na Planta Geral da Cidade de Minas. Essa lei também reconheceu as outras ex-colônias como responsabilidade municipal.

Na Figura 17, pode se notar a revisão do desenho urbano de parte das seções urbanas e suburbanas numeradas em algarismos romanos na Planta Geral da Cidade de Minas e também aqui. O redesenho se deve à atualização da Planta Geral da Cidade de Minas diante das subdivisões territoriais estabelecidas nas plantas dos lotes coloniais. Nota-se também a reformulação da subdivisão da IV seção suburbana, indicando já o adensamento da porção sul do atual bairro conhecido como Carlos Prates, da Lagoinha, e do Bonfim (região entre as colônias Américo Werneck e Carlos Prates). Na porção sul da cidade (mas na parte superior da planta, que está representada com o norte para baixo), observa-se também a revisão da divisão da II Seção Suburbana, na região que hoje corresponde aos bairros Santo Antônio São Pedro, Cruzeiro e Serra.

Figura 17 - Planta de Belo Horizonte 1912



Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte - Acervo de plantas de parcelamento da Subsecretaria de Regulação Urbana.

Em complementação à análise da ocupação das periferias, podemos observar o processo de evolução das manchas urbanas de Belo Horizonte nos anos de 1918, 1935, 1950, 1977, 1999, 2007 e 2018 apresenta na Figura 18. A sequência de mapas esquemáticos traz a evolução da mancha urbana disposta sobre o zoneamento original da Planta Geral da Cidade de Minas, o limite das regionais administrativas atuais e os limites do município à cada época.

No mapa de 1918 é possível perceber que a ocupação se restringia a uma porção específica da zona urbana, já se expandido para fora dela. O mesmo mapa mostra um núcleo de ocupação na região de Venda Nova, que ainda não fazia parte dos limites oficiais do município no fim do ano de 1918 sendo incluída mais tarde ao território municipal pela Resolução n. 3, de 27 de fevereiro de 1948.

Nos anos 1930, a cidade se encontrava em forte processos de industrialização entorno dos eixos de acesso ao vetor oeste, o que permite perceber uma expansão significativa nestas direções no mapa esquemático do ano de 1935 (na Figura 18). Nota-se também vetores de crescimento direcionados ao núcleo comercial de Venda Nova (em direção ao norte) e em direção ao município de Santa Luzia (a nordeste)

No mapa dos anos 1950 (Figura 18), nota-se as consequências das políticas de expansão urbana promovidas por Juscelino Kubitschek nos anos 1940. Neste período, o então prefeito promulgou o Decreto-Lei Municipal n. 125, de 26 de dezembro de 1942 que autorizava a desapropriação de terrenos para a implantação do prolongamento de dois dos principais eixos viários de Belo Horizonte: a Avenida Amazonas e a Avenida Teresa Cristina, ambas conexões de extrema relevância para a ligação entre a porção central de Belo Horizonte e o eixo oeste da Região Metropolitana (em direção a Contagem). Além disso, Juscelino Kubitschek ampliou também o limite da área urbana em direção ao vetor norte, através do estímulo à ocupação da região da Lagoa da Pampulha (atualmente regional administrativa Pampulha). Esta expansão tornou mais forte o vínculo da área central com a região de Venda Nova (em direção a Santa Luzia). A implantação do lago artificial e do complexo de edificações projetadas por Oscar Niemeyer transformam a paisagem da região da Pampulha, apresentando à capital de Minas Gerais uma estética que consagraria o movimento moderno do Brasil como uma das maiores expressões da arquitetura nacional.

A expansão a sul também foi estimulada nos anos 1940/1950, mas já na administração do Prefeito Otacílio Negrão de Lima. O Decreto Municipal n. 3, de 9 de janeiro de 1948 transformou parte da ex-Colônia Vargem Grande na Cidade-Satélite do Barreiro. Nesta

época, também foi promulgada a Lei Municipal n. 171, de 6 de dezembro de 1950 que permitia à prefeitura criar e aprovar os loteamentos das cidades-satélites ²³do Barreiro, da Pampulha e de Venda Nova.

A autonomia do centro comercial da região de Venda Nova e do Barreiro no fim dos anos 1950 cresce significativamente com a expansão das periferias e com a falta de planejamento. Forças políticas chegaram a incentivar a emancipação do núcleo de Venda Nova no fim dos anos 1950, mas a Lei Estadual n. 2.764, de 30 de dezembro de 1962 encerra o assunto, mantendo a região como parte oficialmente integrada à capital.

Nas décadas seguintes, as fortes migrações do campo para a cidade ocorridas não só em Belo Horizonte, mas em todo o Brasil, resultaram na ocupação massiva das áreas periféricas, ora ocupadas por loteamentos clandestinos, ora ocupadas por soluções habitacionais financiadas pelo Banco Nacional da Habitação – BNH. No mapa do ano de 1977 (Figura 18) é possível notar uma ampliação significativa da mancha urbana, condizente com esse fenômeno.

No fim dos anos 1990 e início dos anos 2000 (Figura 18 – mapas de 1999 e 2007), praticamente todo o município já se encontrava ocupado ainda que irregularmente. Por isso, a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 (que trazia a 3ª versão da lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte) já considerava toda a área do município como urbana, não sendo mais caracterizada nenhuma porção como rural.

No fim dos anos 2010 (Figura 18 – mapa de 2018), após grande incentivo por parte do governo estadual de Minas Gerais, a ampliação do município segue mais uma vez para o vetor norte, em direção aos municípios de Sabará, Santa Luzia e Vespasiano, dada a grande força de atração gerada pela Fundação do Centro Administrativo do Estado no Bairro Serra Verde e pela valorização estratégica do Aeroporto Internacional Tancredo Neves em Confins.

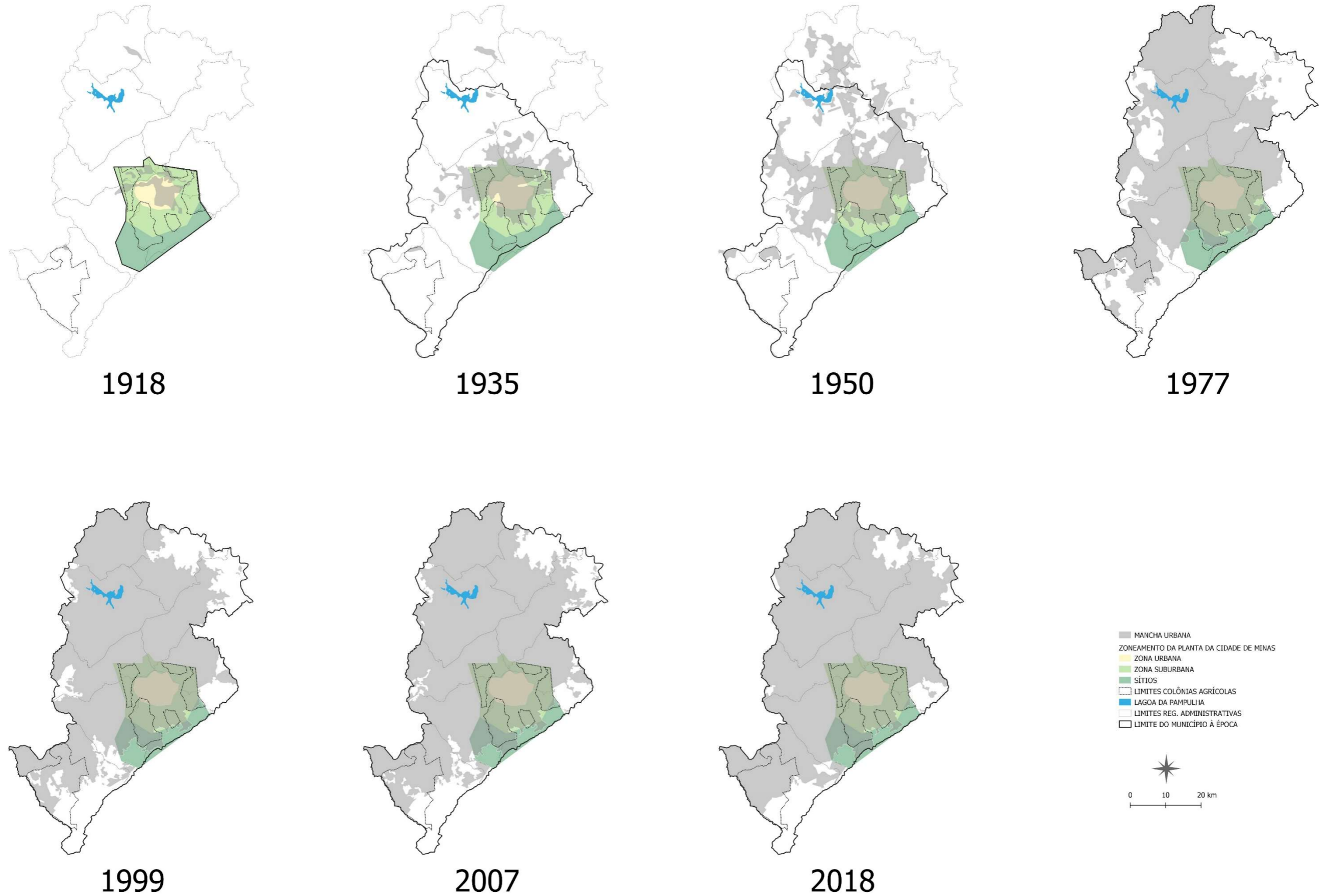
Embora seja um município relativamente pequeno em extensão (aproximadamente 331 km²), a cidade é hoje a sexta mais populosa conforme projeções do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, com pouco mais de 2,5 (dois vírgula cinco) milhões de habitantes. Na Figura 18, é possível notar que permanecem ainda sem ocupação apenas duas porções do território: uma região ao norte do município chamada “Isidora” - sob a qual a legislação tem procurado resguardar de maneira significativa as qualidades ambientais - e uma porção ao sul do município, onde localizam-se as áreas de proteção ambiental da

23 Este termo, utilizado mais tarde no plano de Brasília de 1955, é uma clara referência às teorias do urbanismo moderno.

região sul da região metropolitana, do Parque do Rola Moça, da Zona de Amortecimento da Estação Ecológica do Cercadinho, do Parque da Serra do Curral, e do Parque das Mangabeiras

Figura 18 – Mapas esquemáticos da progressão de crescimento da mancha urbana de Belo Horizonte

EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA DE BELO HORIZONTE 1918 - 2018



Elaboração: ARREGUY, Natália. - Base de Dados: Infraestrutura de dados Espaciais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2020. - Sistema de Projeção: SIRGAS 2000/ UTM Zona 23S.
ARREGUY, Natália. Regulação Urbana: Complexidades da legislação e dos parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte [Tese]. UFMG: Belo Horizonte - MG, 2020.

Fonte: Elaborado pela autora. Base de dados: Prefeitura de Belo Horizonte - Infraestrutura de Dados Espaciais da Prefeitura de Belo Horizonte – Sistema Online IDE BHgeo.

A análise do crescimento da mancha urbana de Belo Horizonte mostra que a Planta Geral da Cidade de Minas juntamente com a distribuição das colônias, induziu uma lógica radial entorno de um núcleo principal. Este núcleo principal se articulava com duas centralidades mais distantes, sendo elas a região do Barreiro e a região de Venda Nova, a última conectada ao núcleo central por meio da articulação com a região da Pampulha. Este fato foi reforçado durante algum tempo pelas políticas de expansão do território nos anos 1940/1950 e influenciou toda a dinâmica de ocupação das periferias no município entre os anos 1960 e 1990.

O núcleo aprovado pela Planta Geral da Cidade de Minas é um ícone tão forte do urbanismo de Belo Horizonte, que ainda hoje dita as preferências de investimento do mercado imobiliário. Atualmente, a porção correspondente ao sul da zona suburbana é a área mais disputada pelo mercado imobiliário, pois é provida de acessos viários diversos, infraestrutura urbana e serviços urbanos de qualidade. Já as antigas colônias agrícolas, que no começo do século foram ocupadas por parcelas menos favorecida da população, configuram atualmente, uma porção territorial bastante adensada, provida de infraestrutura e que vem sofrendo forte processos de substituição de tipos construtivos unifamiliares por multifamiliares desde a décadas de 1960.

O paradigma centralizador gerado a partir da Planta Geral da Cidade de Minas só começou a ser destituído de fato, com os questionamentos postos pela proposta de plano diretor de 1961 que não chegou a ser aprovado e só se efetivou quando a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 e a Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 propuseram uma reestruturação dos métodos de planejamento utilizados nos anos anteriores. Nesta época também foram realizadas as grandes obras de canalização e abertura de avenidas sobre grande parte dos córregos que cortavam os bairros fora do anel da Avenida do Contorno. Nos anos 1990, a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 permitiu a partir de novos estudos de sistemas de transporte realizar a abertura de eixos alternativos que não cruzassem a porção da “zona urbana” da Planta Geral da Cidade de Minas, como é o caso da Avenida Heráclito Mourão de Lima - que conecta a regional administrativa noroeste à região da Pampulha - e a Avenida Risoleta Neves que junto com o Anel Rodoviário Celso Mello de Azevedo (BR - 318) liga o Barreiro à divisa com Santa Luzia.

Atualmente, com a publicação da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, as ferramentas para a revisão desta lógica estão ainda mais estruturadas, e acredita-se que exista a real possibilidade de se reduzir significativamente a hierarquia territorial e de valorização dos imóveis consolidada a partir da Planta Geral da Cidade de Minas. As

propostas de descentralização dos centros comerciais, da ampliação das redes de mobilidade, e do estímulo à ocupação entorno dos eixos viários foram discussões importantíssimas registradas nas últimas conferências municipais e que deram subsídio para a uma reavaliação dos rumos do desenvolvimento do município pautado na qualificação e desenvolvimento das centralidades periféricas.

2.2 (1922 – 1940) As legislações de Belo Horizonte após a implementação do Plano Geral da Cidade de Minas

Nos anos 1920 e 1930 a promulgação da Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922 e a Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 iniciou o processo de ruptura com a concepção de planejamento contida no Plano Geral da Cidade de Minas e com as premissas que mantinham Belo Horizonte diretamente ligada aos preceitos estéticos do urbanismo barroco europeu. Ainda que essas legislações conservassem algumas medidas sanitárias, é possível perceber referências ao movimento “*City Beautiful*” (importado das cidades norte-americanas) e ao movimento moderno (importado dos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna).

2.2.1 As Influências do movimento moderno e do movimento City Beautiful

No cenário mundial, no fim dos anos 1910, surgiam as primeiras manifestações das utopias que serviriam de base para as discussões do movimento moderno. Em 1917, Tony Garnier publicara *La Cité Industrielle* e em 1919 havia sido fundada a revista *L’Esprit Nouveau*, um dos mais importantes veículos de comunicação para a propagação das ideias modernistas (CHOAY, 2003). No Brasil, neste mesmo período (1920), havia sido lançado o Código de Obras de São Paulo que se apropriava de duas das novas tendências do urbanismo: o *zoning* como base para as decisões de planejamento e o estímulo à verticalização, ambos importados das concepções europeias e norte-americanas de cidade moderna. Como exemplo, Somekh (1997) cita a subdivisão da cidade de São Paulo em zona central, urbana, suburbana e rural dada pela Lei Municipal 2.332, de 9 de novembro de 1930. A autora mostra também as relações do Plano de Avenidas de Prestes Maia elaborado nos anos 1920 com o Plano de Chicago, dada a lógica da verticalização também reforçada pelo movimento *City Beautiful* e aponta outras influências dos modelos urbanos reproduzidos em São Paulo a partir do racionalismo importados das cidades inglesas e alemãs. Vilaça (1999) também cita as mesmas estratégias de “embelezamento” e verticalização aplicadas nas remodelagens dos centros do Rio de Janeiro, Porto Alegre e Recife, quando os códigos

destes municípios defendiam uma cidade bonita e prática através de programas de melhoria global.

Em Belo Horizonte, a morfologia edilícia incluída na Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922 insinuava uma quebra de paradigma ao incentivar a verticalização da área central de Belo Horizonte. Esta prerrogativa não pode ser interpretada, no entanto, com uma total ruptura com a ordem anterior por não estabelecer uma nova fórmula de cálculo para o limite altimétrico. Assim como o Código de Obras de São Paulo, o regulamento belo-horizontino mantinha o cálculo da altura máxima das edificações proporcional à largura das vias que as continha, uma lógica reproduzida a partir do plano para a reforma de Paris.

De acordo com Benévolo (2006), em Paris, nas ruas de 20m, as edificações deveriam ter no máximo uma altura igual à largura da via, enquanto nas ruas mais estreitas, a altura das edificações poderia chegar a uma vez e meia a largura da via. Em Belo Horizonte, a legislação anterior (o Decreto Estadual n. 1.453, de 27 de março de 1901, que regulava a Planta da Cidade de Minas) limitava a altura das edificações a três pavimentos apenas (aproximadamente 12 m de altura), enquanto a Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922, já permitia edifícios com três vezes a largura total da via, o que poderia, por exemplo, chegar a 150m de altura no caso da Avenida Afonso Pena (3 x 50m). De fato, a relação matemática permitia edifícios muito mais altos, mas não incorporava ainda a premissa de planos inclinados para a determinação dos afastamentos laterais, lógica esta, oriunda dos estudos modernistas tecnicistas sobre a insolação e a ventilação ideal das edificações.

A inclusão do ângulo solar como referência para a morfologia das edificações seria observada alguns anos mais tarde, na Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 quando esta tratava dos afastamentos:

Art. 64 - A altura mínima dos edifícios, construídos nos alinhamentos das vias públicas, será de cinco metros.

Art. 65 - De um modo geral, as construções devem ser contidas em um sólido, constituído por faces planas verticais, cujos traços no terreno coincidam com as divisas do lote, e cuja altura máxima será fixada:

a) do lado da rua, por um plano com a inclinação de 50° sobre o horizontal, passando a 5m,00 de altura na sua intersecção com o plano de alinhamento na faixa oposta da rua;

b) aos lados, por plano com a inclinação de 50° sobre a horizontal, passando a 5m,00 de altura, na sua intersecção com plano passando pelos alinhamentos divisórios;

c) nas áreas internas, o mesmo plano a 50° sobre a horizontal partirá da altura de 5m,00 da parede oposta, contados do piso.

Parágrafo único - No caso de acordo entre dois proprietários contíguos, os limites de altura serão tomados em relação ao perímetro das duas propriedades pelos planos inclinados acima referidos.

Quanto ao uso do zoneamento como ferramenta de planejamento, o Art. 7º da Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922 determinava timidamente um mapeamento de uma área onde seria vetado o recuo dos edifícios com relação ao alinhamento e onde seria proibida a construção de edifícios de baixa altimetria. Talvez a medida tenha sido uma tentativa de construção de um *skyline* para Belo Horizonte a partir de uma massa densa de edifícios altamente verticalizado, aos moldes do que ocorria em Nova York ou Chicago.

Dizia a Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922:

Art. 1º - Não é permitida, na zona central, chamada comercial, a construção de prédios recuados do alinhamento da rua.

Art. 2º - Nas construções ou reconstruções de prédios urbanos ou suburbanos, situados no alinhamento das ruas, a altura será:

- a) no mínimo de cinco metros;
- b) no máximo de duas vezes e meia a largura da rua, quando esta for de menos de doze metros;
- c) no máximo de três vezes a largura da rua, quando esta for de mais de doze metros;

(...)

Art. 7º - Fica proibida a construção ou reconstrução de prédios de um só pavimento:

- a) na avenida Affonso Pena entre as praças Rio Branco e Benjamim Constant;
- b) na rua da Bahia entre as avenidas do Contorno e Alvares Cabral;
- c) na avenida Paraná entre as ruas Caetés e Tamoios;
- d) na avenida Amazonas entre a rua Tamoios e praça da Estação;
- e) na praça Sete de Setembro;
- f) na praça rio Branco;
- g) na avenida do Commercio;
- h) na rua dos Caetés;
- i) nas ruas Espírito Santo, São Paulo e Rio de Janeiro, entre a avenida do Commercio e rua Tupis;
- j) nas ruas Tamoios, Carijós e Tupinambás, entre a rua da Bahia e avenida Paraná;
- k) Avenida S. Francisco entre a praça Rio Branco e a rua Tamoios;
- l) a rua Curitiba entre a rua Guaicurus e Tupis.

A “zona central” ou “zona comercial” a que o decreto se referia provavelmente abrangia a porção próxima à Praça do Mercado, onde se concentrava o comércio municipal (próxima às Ruas Paraná e dos Carijós). Infelizmente, a localização da área não é disposta na lei e não pode ser determinada com limites precisos. Já a área “a ser verticalizada” (cujo limite é descrito com precisão no Art. 7º) encontra-se mapeada na Figura 19.

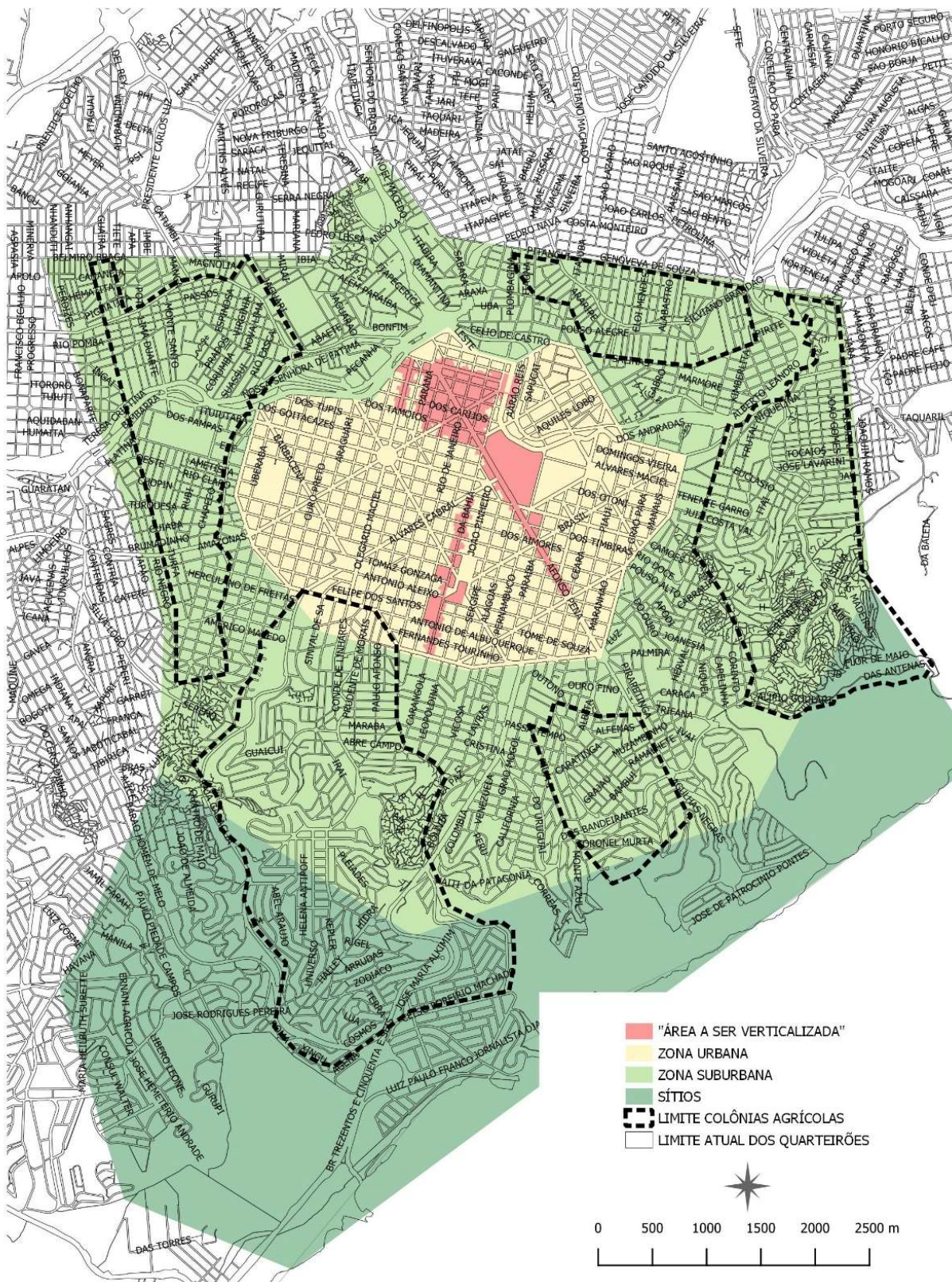
Na Figura 19, é possível notar que a área indicada no Art. 7º da Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922 (“área a ser verticalizada”), corresponde atualmente à região próxima à estação rodoviária de Belo Horizonte (antiga Praça do Mercado), à Avenida Afonso Pena (eixo principal de ligação do centro com a região sul do município até a altura da Praça

Benjamim Guimarães) e à da Rua da Bahia (caminho que ligava a Praça da Estação à Praça da Liberdade²⁴). Como referência, a Figura 19 traz também os limites da zona urbana, suburbana, de sítios, e os limites colônias agrícolas (que nos anos 1923 já haviam sido emancipadas).

24 O comércio se estabelecia entre a Praça da Estação e os bairros direcionados à camada média da população ao longo da rua da Rua da Bahia em seu percurso que ligava a Praça da Estação à Praça da Liberdade. (MAGALHÃES; ANDRADE, 1989).

Figura 19 - Área descrita como "zona central" na Lei Municipal n. 226, de 2 de outubro de 1922 e alterações

BELO HORIZONTE - ZONA CENTRAL DESCRITA PELA LEI MUNICIPAL N. 226, DE 02 DE OUTUBRO DE 1922 E ALTERAÇÕES



Elaboração: ARREGUY, Natalia.

Base de Dados: Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922; Infraestrutura de dados Espaciais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2020. - Sistema de Projeção: SIRGAS 2000/ UTM Zona 23S. ARREGUY, Natalia. Regulação Urbana: Complexidades da legislação e dos parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte [Tese]. UFMG: Belo Horizonte - MG, 2020.

Fonte: Elaborado Pela Autora. Base de dados: Descrição contida na Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922; Planta Geral da Cidade de Minas, Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - Limites das Ex-Colônias; Infraestrutura de Dados Espaciais da Prefeitura de Belo Horizonte; Sistema Online IDE BHGeoCom

Com a promulgação da Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930, a ambiguidade do zoneamento é resolvida com a descrição precisa dos limites da zona comercial e da área em que se pretendia estimular a verticalização (como poder ser observado na Figura 20). Nesta lei, a estratégia do zoneamento é definitivamente incorporada à legislação quando os novos limites da zona suburbana são descritos em seção exclusiva (como pode ser observado no fragmento da lei e como representado na Figura 20).

Diizia a Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930:

(*) Art. 63 - Ficam proibidas as construções de prédios de um só pavimento e a reconstrução, modificação e acréscimos nos existentes de um só pavimento:

Na Avenida Affonso Penna;

Na rua da Bahia ente as Avenidas 17 de Dezembro e Alves Cabral;

Na Avenida Paraná;

Na Avenida Amazonas;

Na Praça 7 de Setembro;

Na Praça Rio Branco;

Na Praça Raul Soares;

Na Praça Ruy Barbosa;

Na Praça da Liberdade;

Na Praça 13 de Maio

Na Praça 21 de Abril;

Na Avenida do Commercio;

Na rua Cahetés, Espirito Santo, Rio de Janeiro e São Paulo ente Avenida do Commercio e rua Tupys;

Nas ruas Tamoyos, Carijós, Tupinambás e Guarany;

Na Avenida São Francisco entre as Praças Rio Branco e Raul Soares;

Na rua Curityba entre Contorno e Paraopeba;

Na rua Santa Catharina ente Tupy e Bias Fortes;

Nas Avenidas João Pinheiro, Oyapock, Paraopeba e Bias Fortes.

Na rua Guaycurus;

Na rua Araguay entre Contorno e Paraopeba;

Na rua Tupys de Amazonas a Contorno,

Na rua Goytacazes de Padre Belchior a Araguay;

Na rua Rio Grande do Sul entre Contorno e Paraopeba;

Em todas as avenidas asfaltadas, ou calçadas a paralelepípedos rejuntados a asfalto.

§ 1º - Nas vias públicas acima enumeradas, observadas as leis civis, serão permitidas as construções contiguas de prédio destinados a fins comerciais, ou em que apenas o pavimento superior se destine a habilitação permanente. Em tudo mais respeitarão o presente regulamento.

(...)

CAPITULO XXXVII

Da divisão da cidade em zonas

(*) Art. 511 - Para os efeitos desse Regulamento será, para a cidade, adoptada a seguinte divisão:

l) Zona Central

É limitada a partir da Avenida do Contorno pelas Avenidas Bias Fortes, Paraopeba, Praça da República, Avenida Alvares Cabral, Affonso Penna, rua da Bahia, Avenida Tocantins, (viaduto) rua Aarão Reis até a Avenida do Contorno e por esta até a Avenida Bias Fortes.

II) Zona Urbana

É limitada pela Avenida 17 de Dezembro (Avenida do contorno).

III) Zona Suburbana

Está compreendida entre a Avenida Dezesete de Dezembro (limite urbano) e pela linha de triangulação. Carapuça - Cardoso; Cardoso - Mangabeira; Mangabeira - rua Porto Príncipe; rua Porto Príncipe - rua Copérnico, e desta pelas ruas Delamber e Newton que vae até o marco de triangulação Pedras.

Do marco Pedras por uma rua projetada em linha reta até a rua Genebra na Villa Cidade

Jardim e por esta rua até o canal do Arrudas. Seguindo então pela Avenida Villa Rica, rua Nadyr, rua Serra Negra, rua Jaguaribe, ruas São Julião e Santo Antônio (Villa Nova Floresta), rua São Roque até as oficinas da Central; e pela rua Madresilva, rua Francisco Lobo até o marco Carapuça.

IV) Zona Rural

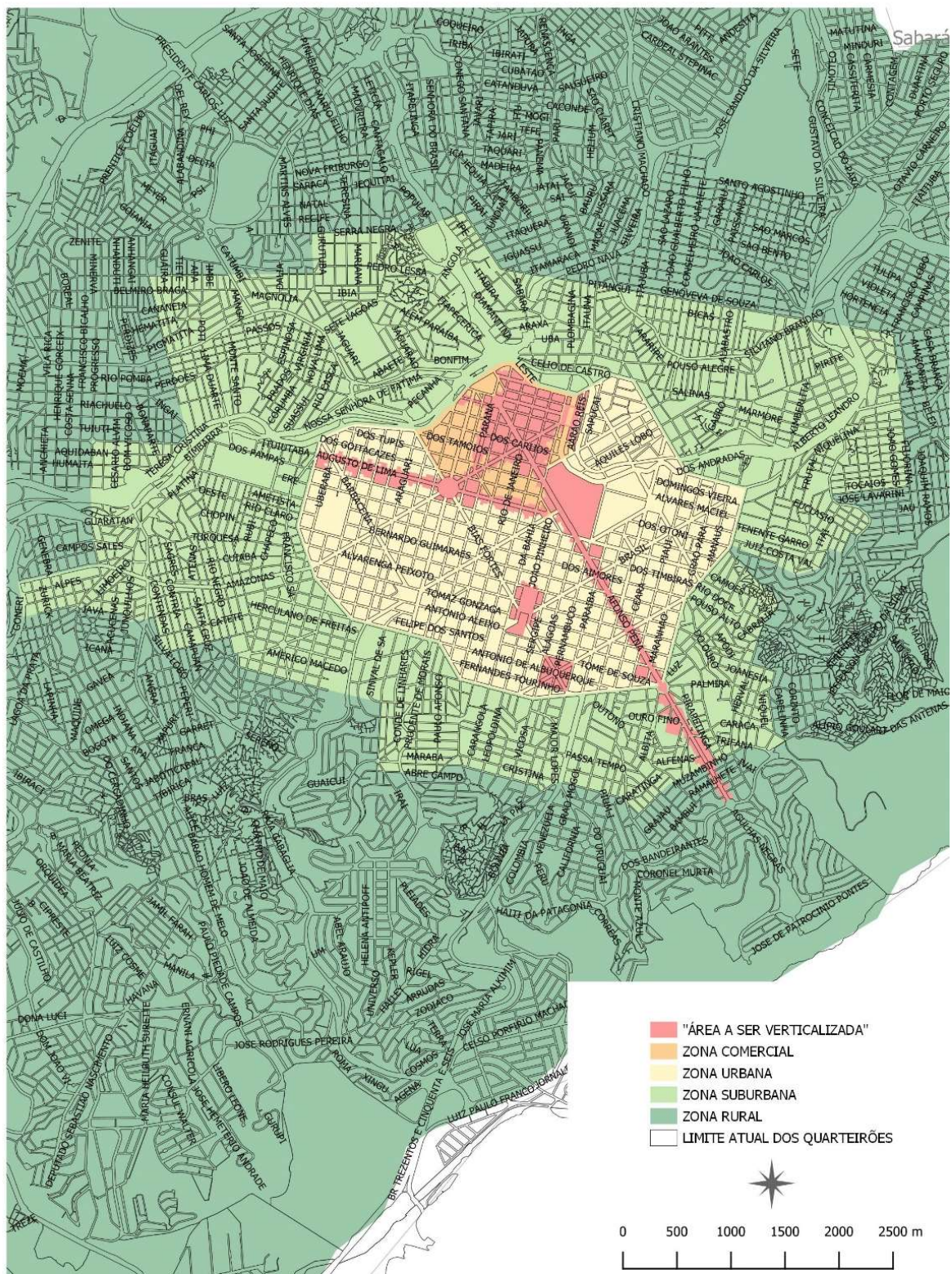
Será constituída das vilas aprovadas situadas além do perímetro suburbano.

No zoneamento da Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930, a zona urbana manteve-se limitada pela Avenida do Contorno, já a abrangência da “área a ser verticalizada”, foi ampliada. É possível perceber que seu limite foi estendido entorno da Praça do Mercado, no prolongamento da Avenida Afonso Pena (ultrapassando a Praça Benjamim Guimarães - conhecida popularmente como Praça ABC – e chega a atingir a Praça da Bandeira). A Praça Diogo de Vasconcelos (à época conhecida como Praça 13 de Maio e atualmente popularmente conhecida como Praça da Savassi) foi incluída no mapeamento como área a ser verticalizada, indicando já o desenvolvimento desta região como centro comercial importante para a zona sul.

Quanto à área suburbana, a partir da Figura 20, nota-se que os limites descritos pela Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 pouco se diferenciaram das originais da Planta Geral da Cidade de Minas, parecem apenas ter sido adequados à realidade da expansão da mancha urbana que havia se consolidado. Na Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 a zona suburbana passou a englobar a porção das colônias agrícolas que se encontravam na porção rural da antiga Planta Geral da Cidade de Minas e os loteamentos executados fora dos limites da Avenida do Contorno (direcionados à população trabalhadora) também passaram ser considerados como parte do subúrbio.

Figura 20 – Área descrita como "zona central" na Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 e alterações.

BELO HORIZONTE - ZONA CENTRAL DESCRITA PELA LEI MUNICIPAL N. 363, DE 07 DE SETEMBRO DE 1930.

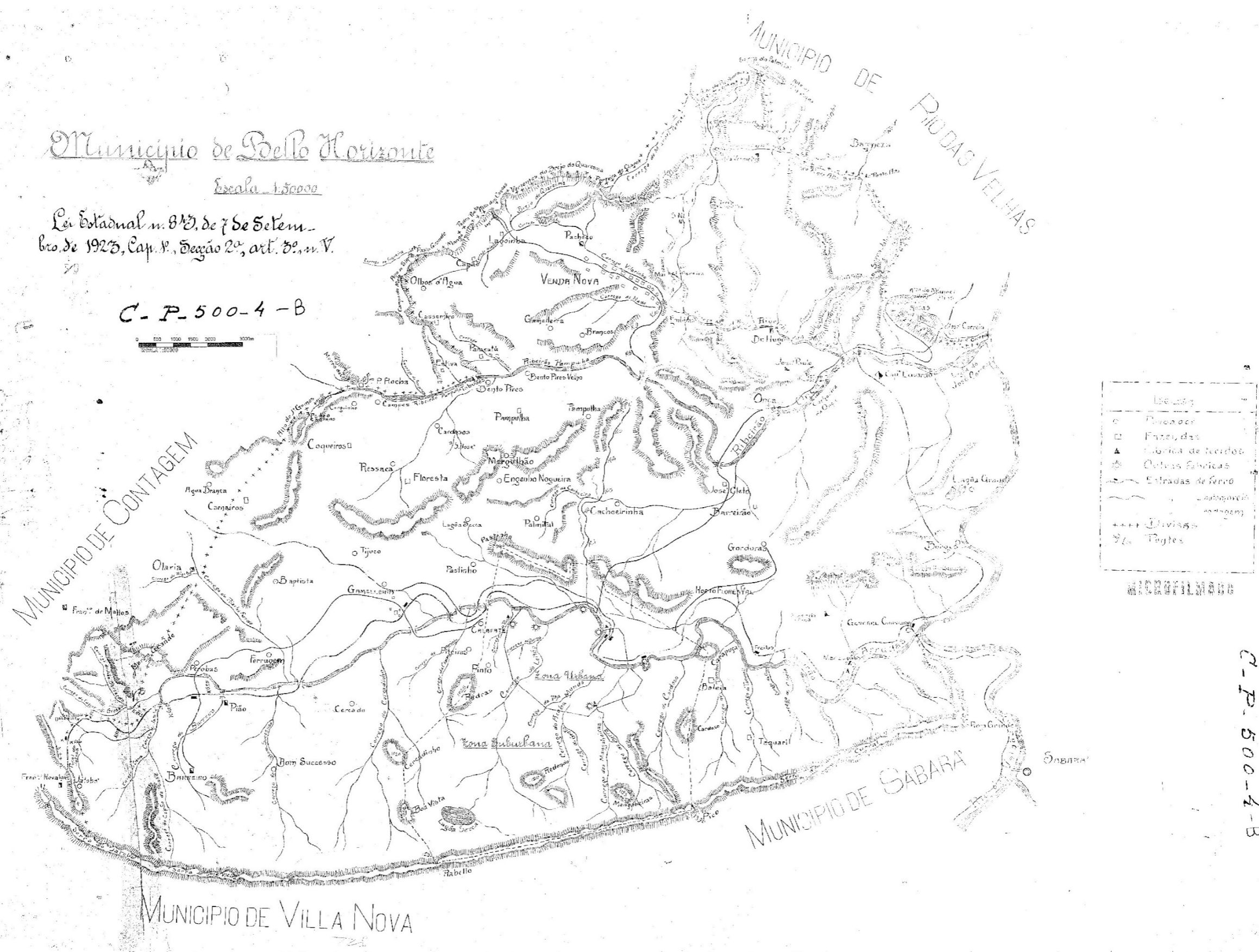


Elaboração: ARREGUY, Natália.
 Base de Dados: Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922; Infraestrutura de dados Espaciais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2020. - Sistema de Projeção: SIRGAS 2000/ UTM Zona 23S. ARREGUY, Natália. Regulação Urbana: Complexidades da legislação e dos parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte [Tese]. UFMG: Belo Horizonte - MG, 2020.

Fonte: Elaborado pela autora. Base de dados: Descrição contida na Lei Municipal n. 363, de 7 de setembro de 1930; Planta Geral da Cidade de Minas, Prefeitura Municipal de Belo Horizonte - Limites das Ex-Colônias; Infraestrutura de Dados Espaciais da Prefeitura de Belo Horizonte; Sistema Online IDE BHgeo

No ano de 1930, o limite da zona rural também havia sido expandido, conforme disposto pela Lei Estadual n. 843, de 7 de setembro de 1923, que trazia a reorganização das divisas dos municípios do estado de Minas Gerais. A partir da representação no mapa esquemático datado deste mesmo ano (FIGURA 21) A planta traz anotação do número da lei estadual o que valida o limite descritivo contido no corpo do regulamento. Em função da escala imprecisa e dos limites estabelecidos a partir de elementos naturais, credita-se que o município, à época, abrangia toda a bacia do Ribeirão Pampulha e do Ribeirão Arrudas, incluindo: a parte significativa da região de Venda Nova, grande parte da região do Barreiro e uma porção territorial que atualmente acredita-se corresponder à Cidade Industrial de Contagem.

Figura 21 - Mapa contendo o limite municipal de Belo Horizonte em 1923



Nos anos 1940, o Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940 trouxe novidades ao tentar moldar as fachadas das construções de modo a associá-las a estéticas diferentes das observadas nos edifícios construídos à época da fundação. O regulamento induzia a redução de adornos e estimulava edifícios com corpos robustos. O decreto-lei citava a necessidade de que as fachadas fossem um contínuo, reduzindo-se a movimentação de planos de fachada em contraponto as uso bastante comum desta estratégia nas construções com influências neoclássicas produzidas pela Comissão Construtora da Nova Capital. A lei exigia também a construção de platibandas para que se escondessem os telhados que pudessem ser vistos da rua.

Dizia o art. 135 do Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940:

Art. 135. Compartimentos de chegada de escada, casas de máquinas de elevadores, reservatórios ou qualquer outro corpo acessório, aparecendo acima de coberturas, terraços ou telhados, devem ficar incorporados à massa arquitetônica do edifício, formando motivos que poderão ser tratados como torres ou pavimentos parciais, recuados ou não do alinhamento.

Como exemplo da estética induzida pelas legislações de 1920 a 1940, temos o Hotel Vitória, localizado na Rua Curitiba, 224. A Figura 22 a seguir mostra o folder com a propaganda do empreendimento e com a representação de sua fachada. A edificação mostra já uma remodelagem da arquitetura de Belo Horizonte frente às edificações neoclássicas do período da fundação.

Figura 22 - Folder com propaganda do Hotel Vitória



Fonte: Acervo digital da Biblioteca Nacional

2.2.2 As concepções de “habitação higiênica” e “habitação mínima”

No período entre 1920 e 1940 permeiam as discussões sobre as questões habitacionais dois conceitos importantes: a “habitação higiênica” e a “habitação mínima”. O primeiro está associado às ideias higienistas, importados do urbanismo pós-revolução industrial e o segundo associado ao pensamento moderno tecnicista e à incorporação da lógica da produção industrial à produção habitacional de massa.

As ideias higienistas em Belo Horizonte já se encontravam descritas na legislação desde a promulgação do Código de Posturas da Cidade de Minas (Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898) e do Decreto Estadual n. 1.453, de 27 de março de 1901, o que demonstra uma coerência com outras experiências no Brasil. Somekh (1997), descreve as legislações urbanísticas de São Paulo do mesmo período como “higiênicas”, referindo-se ao fato de trazerem uma forte tendência à promoção da assepsia²⁵. Além dessas preocupações, a autora descreve estratégias de embelezamento e a “europeização” do ambiente urbano contidos no Plano de Melhoramentos de São Paulo e nos governos de Raymundo Duprat (1911 e 1914) e Washington Luiz (1914 e 1919).

Assim como em São Paulo, o Código de Posturas da Cidade de Minas - Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898 - apresentava regramentos para a ventilação e a instalação do esgoto domiciliar, deixando explícitas as preocupações com as infraestruturas sanitárias. Já nos anos 1930, o desenvolvimento dos núcleos fabris do Barro Preto e da Cidade Industrial de Contagem ampliou a discussão ligada à salubridade expandindo-a para além das áreas internas das edificações, e incluindo a reflexão sobre a qualidade do ambiente no entorno das indústrias. Observa-se na legislação a preocupação em especializar as zonas industriais, direcionando-se este uso para porções territoriais específicas, restringindo-as significativamente na zona urbana e sendo-se mais permissivo quando às áreas mais afastadas. Esta concepção pode ser observada no Capítulo IX da Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930, quando este trouxe regras específicas para as construções de: fábricas, oficinas, indústria farmacêutica e oficinas mecânicas (definidas como garagens-industriais).

Quanto às habitações que se produziam entorno dos distritos industriais, são explícitas as diferenças de abordagem dos parâmetros urbanísticos quando aplicados às periferias. Nas adjacências da zona suburbana recém expandida, eram criados bolsões para a execução de empreendimentos habitacionais populares, chamados vilas.

25 Baesso (2006) discute este aspecto, quando aponta fragmentos do Decreto Estadual n. 803, de 11 de janeiro de 1895 e outros em que o termo “higiene” e “salubridade” são recorrentes.

Sobre as vilas e demais imóveis no município, aplicavam-se também as regras construtivas e sanitárias se exigindo infraestrutura de redes de esgoto e água, dimensões mínimas. Dizia o Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898 que trazia o Código de Posturas da Cidade de Minas sobre as edificações:

Art. 27. São obrigatórias as instalações dos serviços de águas e esgotos nas casas situadas em ruas providas das respectivas canalizações, ficando os proprietários sujeitos aos lançamentos correspondentes, tenham ou não as instalações em suas casas, estejam ou não estas habitadas.

(...)

Art. 36. Nas edificações dos prédios serão observadas as seguintes prescrições:

(...)

4. Não serão permitidos porões de altura inferior a 0,80 m, e serão estes providos de mezaninos externamente e aberturas nas paredes internas que permitam franca circulação de ar e penetração de luz. Só poderão ser habitados ou aproveitados para qualquer mister, quando tenham altura superior a 2,50 m e neste caso terão o pavimento nas condições do número anterior, as paredes rebocadas e caiadas e os mezaninos de dimensões não inferiores a 0,60x0,40;

5. Terão abundância de ar e luz direta em todos os compartimentos;

6. As áreas centrais serão suficientemente largas, proporcionais à altura do prédio e terão calçamento estanque e serão providos de ralos destinados ao escoamento das águas pluviais.

7. As fachadas obedecerão às regras da estética e arquitetônica e serão encerradas com platibandas quando estiverem no alinhamento da rua, avenida ou praças, ou poderão ter as beiradas do telhado prolongadas, nunca além de um metro, porém, providas de calhas e condutores para as águas pluviais

(...)

Art. 40. As instalações sanitárias de serviços de águas e esgotos, quer nos prédios, quer nos terrenos ou quintais, só poderão ser executadas por pessoal da Prefeitura ou por bombeiros por ela licenciados por meio de matrícula na forma estabelecida para os mestres de obras. Ficam sujeitos à inspeção por parte da Diretoria de Obras da Prefeitura, que exigirá o cumprimento das prescrições higiênicas:

§1o. As ligações com os encanamentos da rede geral só poderão ser feitas por pessoal da Prefeitura.

§2o. Não se farão ligações com os encanamentos da rede geral, de instalações que, antes de encobertas ou revestidas, não tenham sofrido inspeção por parte de profissional da Prefeitura, para isso os proprietários, logo que as tenham concluído, requererão a necessária inspeção e as respectivas ligações, indicando o nome do bombeiro que tenha executado o serviço.

Nas décadas seguinte, as questões ligadas à qualidade ambiental das edificações permanecem como ponto importante das legislações, mas este aspecto é reestruturado na Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 e Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940.

Na Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930, nota-se que a noção de salubridade está associada à “habitação higiênica”, ou seja, à boa ventilação e iluminação e às boas soluções de instalações sanitárias. A lei também traz terminologias do movimento moderno para descrever as condições construtivas. Quando a lei trata das condições internas das edificações são utilizadas as expressões “habitação noturna” e “habitação diurna” remetendo à especialização de ambientes e de compartimentos da “máquina de morar” corbusiana²⁶. Outro termo que mostra a compartimentação das construções é o conceito de “Partes essenciais da edificação”. Nota-se aí a necessidade de determinação funcional dos compartimentos que compõem uma unidade residencial. Os cômodos deveriam ter medidas mínimas de modo que se induzia a concepção de espaços que não tivessem suas funções sobrepostas.

A inclusão deste termos no vocabulário da lei corrobora com a constatação de Feldman (2001), que aponta como influência para as legislações brasileiras deste período outras reflexões que não apenas o zoneamento, mas também “soluções para o espaço mínimo para viver, com uma boa iluminação, com plantas livres e flexíveis, com disponibilidade de espaço exterior livre, com a construção verticalizada, a lógica da produção habitacional em série, a standardização, a racionalização e a economia, que implicaram na utilização de novos materiais e novos métodos de construção.

Dizia a Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930:

Art. 56 - O espaço livre mínimo entre dois prédios consecutivos não pôde ser coberto de forma alguma, sendo apenas permitidos os alpendres, que não prejudiquem a insolação dos dormitórios e cuja saliência não seja maior de um metro e vinte centímetro sobre as portas de entrada.

(...)

Art. 59 - São proibidos terminantemente os cortiços, estalagens, albergues, ou casas para moradia coletiva sob qualquer denominação, que não satisfaçam as condições exigidas por este regulamento.

(...)

Art. 62 - As edificações residenciais não podem ocupar mais de dois terços da área total dos respectivos terrenos, devendo o restante destes ser destinado a área descoberta, que permita arejamento e iluminação francos e abundantes do prédio e de suas dependências.

(...)

Art. 70 - Os compartimentos destinados á habitação noturna, qualquer que seja o pavimento em que se achem, devem receber diretamente os raios solares.

(...)

26 A “Máquina de Morar” é uma expressão cunhada por Le Corbusier durante o movimento moderno para traduzir a afinidade do arquiteto com a automação e os processos industriais. Conceitualmente, o termo permite a associação da habitação com uma máquina que deve ter suas funções bem distribuídas para que funcione bem.

Art. 92 - Se a altura for, no mínimo, de dois metros e meio, se houver iluminação e ventilação na forma exigida por este Regulamento, poderão os porões servir de habitação diurna, ou noturna.

(...)

Art. 380 - Cada prédio deverá ter derivação privativa, assegurando-lhe um abastecimento d'água proporcional ao número de moradores, na base de 150 litros diários por pessoas e um mínimo de 1,500 litros diários para todo o prédio.

(...)

Art. 393 - É obrigatório o emprego de dispositivos próprios para a lavagem de latrinas ou mictórios.

(...)

Art. 403 - A canalização de esgotos dos prédios destina-se a receber todas as águas residuárias dos mesmos com as contribuições das latrinas, mictórios, pias de cozinhas tanques, banheiros lavatórios, não podendo receber águas pluviais.

Art. 404 - Todas as águas servidas de cozinha, banheiros e lavatórios deverão ser conduzidas para os esgotos e, na falta deste, para fossas, não sendo permitido encaminhá-la para as sarjetas das ruas nem tão pouco para quintais.

(...)

Art. 406 - É vedado lançar água de esgoto "in natura" nos cursos d'água dentro da cidade e a montante da parte construída.

(...)

Art. 430 - As latrinas serão de tipos, que permitam fácil limpeza, e devem satisfazer os seguintes requisitos:

- a) possuir sifões externos de obturação hidráulica de 0m05 de diâmetro, no mínimo, munidos de orifícios para ventilação;
- b) ter fôrma simples, de uma só peça, sem revestimento de alvenaria, ou madeira, feita de material resistente perfeitamente impermeável, de superfície polida e de cor clara;
- c) permitir fácil inspeção e limpeza, libertando-se de matérias leves ou pesados, por uma descarga de 10 a 15 litros;
- d) ter um sifão cujo fecho hidráulico se mantenha inalterável após a descarga de lavagem.

Art. 431 - É vedado o emprego de um sifão comum a diversas latrinas.

Art. 432 - A lavagem das latrinas será feita por descarga provocada.

Parágrafo único - Os processos de descarga poderão ser dos seguintes tipos:

- a) as caixas comuns de descarga, deverão ter uma capacidade de 10 a 15 litros, ser perfeitamente fechada á prova de mosquitos, e colocadas a 1m80, no mínimo, acima do aparelho receptor e ligadas a este por um tubo de 0m040, de diâmetro, no mínimo;
- b) as caixas do tipo silencioso funcionando por sifonagem;
- c) *fulsh-valve*.

Os empreendimentos habitacionais eram realizados por investidores particulares ("vilas condominiais"²⁷) - conforme estabelecido pela Lei Municipal n. 63, de 10 de fevereiro de 1913, ou sob a coordenação do poder público (vilas operárias e proletárias) - conforme

²⁷ Este termo não é apresentado nas legislações, mas foi criado neste trabalho para diferenciar as vilas associadas a empreendimentos habitacionais voltadas à população de baixa renda daquelas que possuíam apenas o caráter de "condomínio particular. Achou-se por bem diferenciá-los porque esses dois conceitos se confundem nas legislações da década de 1930.

estabelecido pela Lei Municipal n. 33, de 11 de fevereiro de 1909 e Lei Municipal n. 178, de 06 de outubro de 1919.

As vilas aqui chamadas de “vilas condominiais”, embora fosse destinada às populações de baixa renda, eram construídas aos moldes de “condomínios fechados” de classe média atuais, com ruas internas de propriedade particular e sempre sobre terrenos de propriedade privada. Tinham como objetivo o lucro do empreendedor fosse por meio de comercialização das unidades privativas ou por meio de aluguéis.

Dizia a Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 sobre as vilas condominiais:

CAPITULO XI DAS VILAS

Art. 228 - Os grupos de habitações denominados vilas deverão ocupar interior de terrenos, cujas frentes, no alinhamento das vias públicas, deverão ser ocupadas por edifícios construídos de acordo com as exigências deste regulamento.

Art. 229 - A Prefeitura permitirá aos proprietários a construção de vilas no interior de seus terrenos, obedecidas as prescrições deste regulamento.

Art. 230 - As casas de vilas apresentarão fachadas para a rua, ou praça interna. A rua terá a largura mínima de seis metros e a praça deverá comportar uma circunferência com o raio de seis metros.

Art. 231 - As entradas para as vilas deverão ter a largura mínima de 2,5 metros, e terão os números que lhes couberem no respectivo logradouro.

Art. 232 - As casas das vilas serão numeradas com algarismo romanos.

Art. 233 - A rua, ou praça interior deverá ser calçada, iluminada e drenada pelo proprietário.

Art. 234 - Caberá ao proprietário o ônus de manter o recinto interior perfeitamente limpo e de colocar junto ao portão de entrada os depósitos de lixo de todas as habitações.

Art. 235 - No recinto interior haverá um hidrante para extinção de incêndio.

Art. 236 - O proprietário não poderá construir grupos de mais de 2 casas geminadas.

Já para a construção das vilas operárias ou proletárias, o município demarcava “áreas operárias”, que eram regiões em que se acreditava serem ideais para a construção de habitação direcionada a camadas sociais de baixa renda.

As vilas operárias eram construídas sobre terrenos desapropriados pelo poder público ou em loteamentos particulares direcionados para este fim, mas, neste caso, as ruas eram consideradas propriedade pública ao contrário das vilas condominiais. Tanto nas vilas operárias de propriedade particular como naquelas construídas sobre terrenos desapropriados pelo poder público, os projetos edilícios eram fornecidos pelo município e deviam ser seguidos.

As vilas operárias tinham condições especiais de parcelamento e construção estabelecidos na Lei Municipal n. 33, de 11 de fevereiro de 1909, e no caso dos empreendimentos públicos, havia um regime específico para a aquisição dos imóveis. No início do século, as porções menos favorecidas da sociedade tinham como opção apenas o aforamento (aquisição de posse e não para a obtenção da propriedade definitiva) ou a compra dos imóveis mais baratos localizados na porção suburbana da cidade. Nos anos 1930, no entanto, a política de doação de terrenos estabelecida com a promulgação da Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 abriu uma nova possibilidade para a obtenção da propriedade definitiva de imóveis. Vale ressaltar, no entanto, que o custo das construções nem sempre era financiado pela prefeitura. Assim, os lotes concedidos a título provisório que não eram ocupados num prazo máximo de quatro anos com o modelo de edificação padronizado pelo município eram confiscados.

Um exemplo importante de vila operária é aquela instalada da região da VIII Seção Urbana, próxima ao núcleo industrial do Barro Preto. O fragmento da Lei Municipal n. 33, de 11 de fevereiro de 1909 a seguir faz menção a esta vila e explica os mecanismos de aquisição e confisco dos imóveis:

Art. 1º - Fica o Prefeito autorizado a deslocar para a “área operaria” a oitava secção urbana, conhecida por “Barro Preto”, ou designar outro local da cidade para “área operaria” e nela conceder a todos os operários que o requererem um lote de terreno gratuitamente.

Parágrafo único - Para os fins deste artigo, consideram-se operários exclusivamente aqueles indivíduos que tiverem meios de subsistência de trabalhos manuais.

Art. 2º - A nenhum operário poderá ser concedido mais de um lote, a título algum, e no caso de ser designada a oitava secção urbana, terão preferência para obtenção de lotes os operários já neles estabelecidos com licença da Prefeitura.

Art. 3º - O Prefeito fará demarcar a “área” e adotará um tipo modesto de casas para operários de modo que sejam respeitadas a estéticas e a higiene.

Art. 4º - Os lotes serão concedidos a títulos provisórios, até que sejam neles construídas casas. Depois de construídas e examinadas pela Prefeitura, serão então concedidos aos concessionários títulos definitivos dos lotes.

Parágrafo único - O prazo máximo e improrrogável para que se ultimem as construções em cada lote, será de quatro anos, e os lotes deverão ser concedidos com cláusula de inalienabilidade.

Art. 5º - O Prefeito poderá, se julgar conveniente, estabelecer regulamento especial para a “área” a bem da polícia e higiene do bairro operário.

Em complementação a este regulamento, mais tarde, também foram descritos critérios de ocupação para as vilas operárias na Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930. As

instruções da lei, assim como as leis que regem a produção habitacional de interesse social hoje, procuravam simplificar os processos de aprovação e construção dessas áreas, dispensando critérios que eram obrigatórios no resto do município como era o caso do alvará de nivelamento²⁸:

CAPITULO VIII
DAS CONSTRUÇÕES NAS VILLAS, APPROVADAS PELA
PREFEITURA FÓRA DO PERIMETRO DA ZONA SUBURBANA DA
CIDADE

Das licenças

Art. 152 - Nenhuma construção, ou reconstrução de obras se fará nas subdivisões denominadas "vilas", fora do perímetro da zona suburbana e já aprovadas, sem previa licenças da Prefeitura.

Parágrafo único - A licença será dada pela Diretoria de Obras, gratuitamente, a parte interessada mediante pedido por escrito e apresentação do título de propriedade, provando o seu domínio ou posse, visado pela Diretoria do Patrimônio, ou então com uma autorização do proprietário do terreno, com firma reconhecida, autorizando gravar o imóvel com benfeitorias.

Art. 153 - A Prefeitura, por intermédio da Diretoria de Obras, organizará vários tipos de projetos para construção nas vilas e zonas rurais, fornecendo cópia dos mesmos aos interessados por ocasião do pedido de licença para construção:

- a) Esses projetos, convenientemente visados, servirão de prova legal da licença fornecida pela Prefeitura, quando da visita da fiscalização à obra;
- b) Fornecida ao interessado a cópia do projeto convenientemente autenticada, será remetida uma nota à fiscalização de obras da Prefeitura, para que a mesma possa verificar a exatidão da construção.

Art.154 - Ficam as partes dispensadas dos pedidos de alinhamento e nivelamento para o início das construções.

(...)

Art. 156 - Para dirigir a construção, não há necessidade da responsabilidade de um construtor matriculado.

Art. 157 - O projeto fornecido pela Prefeitura deverá ser executado fielmente, sob pena da construção ser embargada pelo fiscal e de ser multado o seu proprietário.

De acordo com os mecanismos descritos pelos regulamentos para a produção de vilas operárias, a atribuição da propriedade aos moradores parece ter ocorrido de acordo com as disposições do Código Civil Brasileiro de 1916 (Lei Federal n. 3.071, de 1 de janeiro de 1916), que tentava remediar as irregularidades nas posses dos imóveis invadidos através da ferramenta do usucapião. Vale ressaltar que esta estratégia foi uma alternativa de resposta às consequências da política excludente instituída pela Lei de Terras de 1850 (Lei Imperial n. 601, de 18 de setembro de 1850).

28 Ver glossário

Apesar de a Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 apresentar conceitos ligados à “moradia mínima” quando trata das vilas, é no Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940 que se observa o maior número de regramentos ligados à racionalização dos espaços e aos avanços das técnicas construtivas. O Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940 procura regular as boas práticas de engenharia para a aplicação do concreto armado nas construções. São dispostas normas de dimensionamento para as ferragens, normas para cálculo do concreto armado e para demais elementos construtivos, regras para o tamanho das circulações, dos cômodos e das aberturas e ainda a obrigatoriedade da ventilação direta e da insolação direta para alguns tipos de espaços.

CAPÍTULO VII ÁREAS, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

1 - Áreas

Art. 49 - As áreas devem ter formas e dimensões compatíveis com a iluminação e ventilação indispensáveis aos compartimentos.

(...)

Art. 51 - As áreas, para os efeitos do presente Regulamento, serão divididas em 2 (duas) categorias: áreas principais e áreas secundárias.

Art. 52 - Toda área principal fechada deverá satisfazer às seguintes condições:

I - ser de 2 m (dois metros), no mínimo, o afastamento de qualquer vão à face da parede que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular traçada, em plano horizontal, ao meio do peitoril ou soleira do vão interessado;

II - permitir a inscrição de um círculo de 2 m (dois metros) de diâmetro, no mínimo;

III - ter uma área mínima de 10 m² (dez metros quadrados);

IV - permitir, acima do segundo pavimento, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo D seja dado pela fórmula $D = 2 m + h/b$, na qual “h” represente a distância do piso considerado ao piso do segundo pavimento e “b” = 4; tratando-se de construção na zona comercial, poder-se-á adotar “b” = 6 quando não houver compartimentos destinados a permanência noturna que sejam iluminados e ventilados pela área.

Art. 53 - Toda área principal aberta deverá satisfazer às seguintes condições:

I - ser de 1,50 m (um metro e meio), no mínimo, o afastamento de qualquer vão à face da parede que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre a perpendicular traçada, em plano horizontal, ao meio do peitoril ou soleira do vão interessado;

II - permitir a inscrição de um círculo de 1,50 m (um metro e meio) de diâmetro, no mínimo;

III - permitir, acima do segundo pavimento, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo D seja dado pela fórmula $D = 1,50 m + h/b$, na qual “h” represente a distância do piso considerado ao piso do segundo pavimento e onde “b” = 6, para as construções na zona central, e “b” = 5, para as construções nas demais zonas.

Art. 54 - Toda a área secundária deverá satisfazer às seguintes condições:

I - ser de 1,50 m (um metro e meio), no mínimo, o afastamento de qualquer vão à face da parede que lhe fique oposta, afastamento este medido sobre

a perpendicular traçada, em plano horizontal, ao meio do peitoril ou soleira do vão interessado;

II - permitir a inscrição de um círculo de 1,50 m (um metro e meio) de diâmetro;

III - ter a área mínima de 6 m² (seis metros quadrados);

IV - permitir acima do segundo pavimento, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro mínimo D seja dado pela fórmula $D = 1,50 \text{ m} + h/10$, na qual "h" represente a distância do piso considerado ao piso do segundo pavimento.

2 - Iluminação e ventilação

(...)

Art. 59 - Todo compartimento, seja qual for o seu destino, deverá ter, dentro das prescrições deste Regulamento, em plano vertical, pelo menos 1 (um) vão, aberto diretamente ou para o logradouro público, ou 1 (uma) área ou suas reentrâncias.

Art. 60 - O total da superfície das aberturas para o exterior, em cada compartimento, não poderá ser inferior a:

a) 1/6 (um sexto) da superfície do piso, nos dormitórios;

b) 1/8 (um oitavo) da superfície do piso, nas salas de estar, nos refeitórios, escritórios, bibliotecas, cozinhas, copas, banheiros, W.C., etc.;

c) 1/10 (um décimo) do piso, nos armazéns, lojas e sobrelojas.

§ 1º - Essas relações serão de 1/5 (um quinto), 1/6 (um sexto) e 1/8 (um oitavo), respectivamente, quando os vãos abrirem para áreas cobertas, varandas, pórticos, alpendres ou marquises, e não houver parede oposta à superfície desses vãos a menos de 1,50 m (um metro e meio) do limite da cobertura da área, da varanda, do pórtico, do alpendre ou da marquise. O presente parágrafo não se aplica às varandas, pórticos, alpendres e marquises cujas coberturas não excedam a 1 m (um metro) de largura, desde que não exista parede nas condições indicadas.

§ 2º - Os vãos que se acharem sob alpendres, pórticos ou varandas de largura superior a 3 m (três metros) são considerados de valor nulo para efeito de iluminação.

(...)

Art. 62 - Nenhum vão será considerado como iluminando e ventilando pontos de compartimentos que dele distem mais de 2 (duas) vezes o valor do pé-direito, quando o mesmo vão abrir para área fechada; e 2,5 (duas e meia) vezes esse valor, nos demais casos

(...)

CAPÍTULO VIII COMPARTIMENTOS

(...)

Art. 66 - Os compartimentos são classificados em:

a) compartimentos de permanência prolongada (diurna e noturna);

b) compartimentos de utilização transitória;

c) compartimentos de utilização especial.

Art. 67 - São compartimentos de permanência prolongada: dormitórios, refeitórios, salas de estar, de visitas, de música, de jogos, de costura, lojas, armazéns, salas e gabinetes de trabalho, escritórios, consultórios, estúdios e outros de destino semelhante.

Art. 68 - São compartimentos de utilização transitória: vestíbulo, sala de entrada, sala de espera, corredor, caixa de escada, rouparia, cozinha, copa, despensa, gabinete sanitário, banheiro, arquivo, depósito e outros de destino semelhante.

Art. 69 - São compartimentos de utilização especial aqueles que, pela sua finalidade, dispensem abertura para o exterior: câmara escura, frigorífico, adega, armário e outros de natureza especial.

(...)

Art. 71 - Os compartimentos de permanência prolongada (diurna e noturna) deverão ter a área mínima de 8 m² (oito metros quadrados).

§ 1º - Nas casas de habitação particular, em cada pavimento constituído por 3 (três) ou mais compartimentos, inclusive a instalação sanitária, deverá haver 1 (um) deles pelo menos com a área mínima de 12 m² (doze metros quadrados). Quando em 1 (um) mesmo pavimento houver mais de 1 (uma) habitação independente, a exigência se fará para cada habitação.

§ 2º - Nas habitações será permitido 1 (um) compartimento de 6 m² (seis metros quadrados) correspondendo a cada grupo de 2 (dois) compartimentos de permanência prolongada.

(...)

Art. 78 - Em todas as habitações coletivas as caixas de escada deverão ser iluminadas e ventiladas suficientemente.

A regulamentação proposta pelo Decreto-Lei n. 84, de 21 de dezembro de 1940 permaneceu válida por quase setenta anos, tendo sido alterada e adaptada ao longo do tempo. Com a reforma do Código de Edificações de Belo Horizonte de 2009, grande parte desses dimensionamentos mantiveram-se dispostos na lei para fins de referência, mas o rigor e a responsabilidade sobre os cálculos estruturais e a qualidade ambiental deixaram de estar atrelados a dimensões mínimas, conforme a postura do poder público legitimada pelo Capítulo II do Decreto Municipal n. 13.842, de 11 de janeiro de 2010. Com esta revisão, atualmente, as análises e licenciamentos de projetos já não se atêm à verificação desses elementos, preocupando-se mais com as questões urbanísticas globais ligadas aos parâmetros da lei de parcelamento, ocupação e uso do solo do que propriamente da engenharia construtiva das edificações.

2.2.3 A problematização do parcelamento do solo

Com a expulsão da mão de obra rural do campo após a crise do café de 1929 e das medidas tomadas pelo Governo Vargas após a Revolução de 1930 para a reestruturação da economia, inicia-se entre os anos 1920 e 1940 o fenômeno de urbanização brasileiro. Como consequência destes fatos, em Belo Horizonte, o processo de parcelamento de áreas periféricas que não estavam incluídas no plano original projetado pela Comissão Construtora da Nova Capital é acelerado.

A demanda por projetos de loteamento para as regiões entorno dos núcleos industriais para a implantação de vilas (tanto vilas operárias quanto vilas condominiais) era maior do que a capacidade do município de os executar. Assim, os projetos de parcelamento, que até então eram elaborados pelo poder público mediante pagamento taxa pelo proprietário, passaram a ser elaborados por profissionais liberais cadastrados junto à Prefeitura de Belo Horizonte, os quais eram contratados diretamente pelos empreendedores. Desse modo, os projetos

passaram a ser apenas licenciados pelos funcionários públicos, algo já nos moldes do fluxo que ocorre ainda hoje. Dizia a Lei Municipal 293, de 29 de outubro de 1925:

Art. 1º - A subdivisão em lotes, de terrenos suburbanos e outros, pode ser executada por profissionais escolhidos pela parte, uma vez que se tenham matriculados na Primeira Diretoria de Obras, mediante apresentação do título legal de habilitação e o pagamento da taxa de 20\$000 de matrícula, além do imposto de indústria e profissão.

Art. 2º - A Prefeitura cobrará a taxa de \$005 por metro quadrado, pelo estudo e verificação das subdivisões apresentadas à sua aprovação, e a de \$500 por metro corrente pelo serviço dos estudos e confecção de plantas para abertura de novas ruas, quando os pedidos dos interessados se refiram exclusivamente a este fim.

A Lei Municipal 293, de 29 de outubro de 1925 trouxe pela primeira vez explicitada a obrigatoriedade de aprovação dos projetos de parcelamento diante do poder municipal. Esta determinação impactou também a organização administrativa da Prefeitura, pois ampliaram-se as estruturas do estado para absorver os novos fluxos administrativos necessários ao cumprimento das legislações.

A nova relação com o parcelamento fez com que desenho urbano passasse a se comportar como um quebra-cabeça, com peças justapostas sem um planejamento global do desenho urbano apenas articulada pelos grandes eixos viários que articulavam o centro com as periferias. O Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935 tenta de alguma forma suprir a ausência de diretrizes gerais para os loteamentos e é a primeira legislação a apresenta a exigência de transferências de áreas ao poder público para a implantação de espaços de lazer no momento da implantação do loteamento. Dizia o decreto:

Art. 1º - A abertura de ruas, estradas e outros logradouros públicos e o loteamento dos terrenos marginais, para a constituição de vilas e arrabaldes, depende de licença prévia da Prefeitura, observados os preceitos estabelecidos neste decreto.

(...)

CAPÍTULO II REGRAS A OBSERVAR NA CONFECÇÃO DOS PLANOS

a) Vias públicas:

Art. 12 - O espaço tomado pelas ruas, avenidas e outras comunicações não poderá ser inferior a vinte por cento da área total do terreno, devendo, além disso, ser destinada para praças e jardins uma superfície correspondente a pelo menos oito por cento daquela área. No cálculo da porcentagem para ruas será computada a área das vias por ventura já existentes.

Durante as fases do governo de Getúlio Vargas, as questões relacionadas à soberania nacional sobre aos recursos naturais e a reforma agrária ganharam espaço no cenário político influenciando também as questões relacionadas ao parcelamento do solo. Neste contexto, foram promulgados o 1º Código Florestal Brasileiro (Decreto Federal n. 23.793, de 23 de janeiro de 1934), o Decreto-Lei Federal n. 58, de 10 de dezembro de 1937 (que tratava do registro público das propriedades), o Decreto Federal n. 3.079, de 15 de setembro de 1938 (que regulamentava o Decreto-Lei Federal n. 58, de 10 de dezembro de 1937) e mais tarde o Decreto-Lei Federal n. 271, de 28 de fevereiro de 1967 (que tratava das atribuições e responsabilidades do loteador). Como pontos principais, as legislações estabeleciam as restrições ambientais de ocupação de áreas florestadas e entorno de corpos d'água e as regulamentações sobre o registro público de parcelas do solo rural e também urbano.

Estas legislações instituíram parte dos principais fundamentos da lei federal vigente que rege o parcelamento no Brasil (Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979), mas não foram capazes de impedir o crescimento desordenado das periferias. Apesar de haver o regramento, o município de Belo Horizonte não foi capaz de aplicar sanções significativas aos parceladores clandestinos de modo a coibir a implantação de loteamentos sem infraestrutura.

2.2.4 A concepção urbana da região da Pampulha

Os anos 1930 são um momento de transição das legislações brasileiras, em que as influências europeias se misturam com as concepções americanas de subúrbios ajardinados Feldman (2001). Sob a influência desses pensamentos, estabeleceram-se parâmetros diferenciados para o parcelamento e as construções na região da Pampulha, onde alguns anos antes se havia iniciado a contenção do Ribeirão Pampulha para a criação de um lago artificial.

A estética inicialmente descrita pelo Decreto Municipal 55, de 1º de abril de 1939, em nada condiziam com os planos de Juscelino Kubitschek no momento da inauguração do complexo da Lagoa da Pampulha, em 1943. Inicialmente, a proposta para a contenção do lago era pautada pela a criação de uma região bucólica, com ares interioranos, reproduzindo as técnicas construtivas coloniais.

Enquanto nas periferias ocupadas pela população de baixa renda o tamanho dos lotes variava entre 250m² e 400m², na Pampulha a proposta era de que os lotes tivessem 1.000m². lotes ainda maiores que os da zona urbana que média 600m². Dizia o Decreto

Municipal 55, de 1º de abril de 1939 sobre os parâmetros diferenciados frente ao Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935 que regulamentava o parcelamento do solo no município:

Art. 2º - Nos projetos a que se refere o artigo 1º serão observadas integralmente as prescrições do dec. nº 54, ampliadas para 20 metros de frente e 1.000 metros quadrados de área as dimensões mínimas dos lotes.
(...)

Art. 4º - As construções com frente para a avenida marginal à represa deverão obedecer às seguintes prescrições especiais:

a) estilo colonial, neocolonial, missões ou normando, não se admitindo, em caso algum, estilo que destoe do ambiente campestre; as pinturas externas deverão ser de cores claras, não se permitindo o revestimento de cimento penteado ou cor equivalente;

Quando Juscelino Kubitschek assume a Prefeitura de Belo Horizonte, o projeto continua na mesma vertente, mantém-se a visão bucólica e “campestre”, mas são definidos parâmetros mais específicos para as edificações. Dizia o Decreto-Lei Municipal n. 99, de 25 de agosto de 1941:

Art. 1º - Os projetos de subdivisão dos terrenos marginais à represa da Pampulha, numa faixa de 500 m (quinhentos metros) acima da Avenida Getúlio Vargas, serão feitos pela Prefeitura, a requerimento dos proprietários e mediante a apresentação dos documentos a que se refere o Decreto municipal nº 54, de 1935, em seu art. 2º, sob os índices I e II.
(...)

Art. 3º - Nos projetos de subdivisão de terrenos serão observadas as regras prescritas no Decreto nº 54, de 1935, modificadas apenas quanto ao seguinte:

a) a largura mínima das ruas residenciais ou secundárias será de 15 m (quinze metros);

b) os lotes, a par de uma configuração adequada, a juízo da Prefeitura, terão, no mínimo, 20 m (vinte metros) de frente e 1.000 m² (mil metros quadrados) de área.

(...)

Art. 5º - Além das obrigações impostas aos proprietários pelo Decreto-lei nº 54, de 1935, deverão eles sujeitar-se ao zoneamento determinado pela Prefeitura, quanto a residências, casas de comércio, construções de caráter oficial, reservatórios d'água e instalações para tratamento e elevação mecânica de água e esgoto, sendo vedadas as instalações de indústrias dentro da faixa delimitada no art. 1º.

Art. 6º - A edificação de prédios obedecerá ao Regulamento de Construções em vigor, respeitadas, porém, as disposições aqui particularmente expressas.

Art. 7º - As construções (edifício principal e dependências) não poderão ocupar mais de 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote, devendo ainda ser observadas as seguintes condições gerais:

a) recuo mínimo de 15 m (quinze metros) para os edifícios na Avenida Getúlio Vargas e de 5 m (cinco metros) nos demais logradouros;

b) recuo máximo de 40 m (quarenta metros), em qualquer caso;

c) distância mínima de 4 m (quatro metros) das divisas laterais do lote, para o edifício principal;

d) área livre medindo, pelo menos, 6 m (seis metros), no sentido da profundidade do lote, junto à fachada posterior do edifício principal;

e) embasamento à altura mínima de 1,50 m (um metro e meio) sobre o nível do passeio, para os edifícios de 1 (um) só pavimento.

(...)

Art. 9º - Nos prédios de 2 (dois) pavimentos, a área coberta do andar térreo deverá ser sempre maior que a do outro.

Art. 10 - Os prédios com frente para a Avenida Getúlio Vargas terão fachadas com a largura mínima de 9 m (nove metros).

(...)

Art. 11 - Não se permitirá construção cujo estilo destoe do ambiente campestre, devendo as fachadas apresentar aspecto agradável, com o revestimento ou pintura de cores claras, em combinações de bom gosto.

Acredita-se que a revisão do Decreto-Lei Municipal n. 99, de 25 de agosto de 1941 pelo Decreto-Lei Municipal n. 135, de 5 de fevereiro de 1943 tenha ocorrido já em função da estética modernista que se anunciava nos edifícios projetados por Oscar Niemeyer em contrapartida aos exemplares dos edifícios influenciados pela *Art. Déco* (construídos na zona urbana no mesmo período). Entre os anos 1940 e 1946 são construídas a maior parte dos edifícios do Complexo Arquitetônico da Pampulha: O Cassino, a Casa do Baile, a Igreja de São Francisco e o Yacht Tênis Clube. Na revisão, os afastamentos laterais são reduzidos de 4m para 2m, suprime-se a obrigação de as edificações estarem elevadas a 1,5m do passeio (característica típica das edificações na capital entre a fundação e a década de 1940 estabelecida também no Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940) e o escalonamento do 2º pavimento em relação ao 1º.

Alguns anos mais tarde, o Decreto-Lei Municipal n. 2.030-A, de 18 de janeiro de 1947 já se mostra mais adequada ao modelo modernista que se implantava. São incluídos afastamentos frontais mais generosos para as vias que não a Avenida Getúlio Vargas (hoje Avenida Otacílio Negrão de Lima), a obrigatoriedade de ajardinamento da porção frontal dos lotes, além de se aumentar a dimensão mínima do plano de fachada.

Art. 2º - O projeto será organizado à vista do plano de conjunto aprovado para o bairro, e com o objetivo de sua realização, cabendo ao proprietário, além dos ônus previstos pelo Decreto 54, os que se tornarem necessários à conciliação dos dois planos.

(...)

Art. 5º - Nas subdivisões de que trata este Decreto, serão observadas as regras prescritas no Decreto 54, com as seguintes modificações:

a) será de 15 metros a largura mínima das ruas residenciais ou secundárias;

b) os lotes, além de configuração adequada, a juízo da Prefeitura, terão, no mínimo, 20 metros de frente e 1.000 metros quadrados de área.

(...)

Art. 9º - A edificação de prédios obedecerá ao Regulamento em vigor, respeitadas, porém, as disposições adiante expressas.

Art. 10 - As construções – edifício principal e dependências – não poderão ocupar mais de 40% da área do lote, observadas, ainda, as seguintes condições:

- a) recuo mínimo de 15 metros para os edifícios com frente para a Avenida Getúlio Vargas, no trecho já alargado e de 25 metros no trecho por alargar;
- b) recuo mínimo de 10 metros nos demais logradouros;
- c) recuo máximo de 40 metros em qualquer caso;
- d) distância mínima de 3 metros das divisas laterais do lote, para o edifício principal;
- e) área livre medindo, pelo menos, seis (6) metros no sentido da profundidade do lote, junto à face posterior do edifício principal.

(...)

Art. 13 - Os edifícios deverão ter, em qualquer rua, avenida ou praça, pelo menos 10 metros de largura ou fachada, em projeção.

(...)

Art. 15

(...)

§ 1º - No fecho da frente, será permitido gradil desde que a sua altura não exceda de 0,80m e o seu estilo e acabamento condigam com o do prédio.

Art. 16 - O espaço compreendido entre a frente do prédio e o alinhamento da via pública será obrigatoriamente ajardinado.

Art. 17 - Da via pública até o prédio principal serão subterrâneas as ligações de eletricidade, telefone e campainhas.

(...)

Art. 19 - Nenhuma residência ou casa comercial poderá ter mais de dois pavimentos, só se permitindo mirantes nos prédios de um pavimento.

Em 1942 Fazenda Dalva onde se instalaria a Universidade de Minas Gerais (atual Universidade Federal de Minas Gerais) é desapropriada pelo governador Benedito Valadares e em 1947, durante o governo Milton Campos, é assinada oficialmente a escritura do terreno para construção do campus da Universidade (UFMG, 2020). Apesar oficialização da inauguração do campus, apenas nos anos 1960 e 1970 com as reformas universitárias, a já então Universidade Federal de Minas Gerais teria os primeiros edifícios implantado na região da Pampulha.

A partir dos anos 1950, a região da Pampulha foi transformada num recanto para as elites de Belo Horizonte, uma área longe da zona urbana (ocupada pelas camadas média e alta da população) e diferente dos parcelamentos populares já existentes fora dela (Vilas Operárias ou Vilas Condominiais). A região da lagoa e da orla desenvolveu a vocação para abrigo à prática de esportes incentivada pela instalação do Yacht Tênis Clube. Essa cultura permaneceu com a inauguração em 1965 do Estádio Governador Magalhães Pinto em 1965 e com o Estádio Jornalista Felipe Drummond na década de 1980.

Em 1996, devido aos avanços das políticas campo da preservação do patrimônio cultural e ambiental, a região da Lagoa da Pampulha passou a ser tratada como Área de Diretrizes

Especiais, e tem sido administrada com políticas próprias com preocupações específicas de conservação patrimonial e ambiental.

Em 2016, o Complexo Arquitetônico da Pampulha foi reconhecido como patrimônio pela Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura - Unesco – tornando-se ícone de orgulho para a população Belo-horizontina.

2.3 (1940 – 1976) Um intervalo legislativo

Em Belo Horizonte, entre a promulgação do Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940 (Regulamento de Construções) e a promulgação da 1ª Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976) não é possível apontar um decreto ou lei que determine a revisão da concepção urbanística do município. De modo geral, foram promulgadas legislações complementares ao Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940 sem que esse fosse de fato substituído. No entanto, é importante ressaltar o estudo elaborado pela Sociedade para a Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais – SAGMACS – para a construção de um projeto de lei que resultasse num plano diretor para Belo Horizonte.

A SAGMACS defendia o planejamento e a politização da questão urbana. A organização era liderada pelo economista e religioso Padre Lebre e carregava influências do movimento “Economia e Humanismo²⁹” e das obras de Henri Lefebvre, filósofo e sociólogo marxista. Nas décadas de 1950/1960, a SAGMACS se estabeleceu como um grupo representante de uma vertente do planejamento urbano que aceitava a coexistência das teorias urbanas ligadas à forma, à sociologia urbana (teorias norte-americanas importadas da Escola de Chicago) e à economia urbana. Dentre as regiões de atuação desta sociedade destacaram-se alguns países da América Latina e em especial o Brasil (MONTE-MÓR, 2006).

A introdução das teorias urbanas com viés sociológico e econômico no contexto brasileiro pós-guerra introduziu uma dicotomia. Por um lado, tinha-se uma abordagem filosófica abstrata sobre a cidade, manifestada por meio da ação de órgãos de desenvolvimento como a CEPAL³⁰ – Comissão Econômica para a América Latina – e a Superintendência de

29 O movimento Economia e Humanismo relacionava o desenvolvimento humano e social como ponto fundamental para o desenvolvimento econômico. Dentre as questões abordadas pelo movimento, estavam os aspectos geográficos, econômicos e sociológicos ligados ao subdesenvolvimento.

30 A CEPAL é uma das cinco comissões regionais das Nações Unidas e fundada em 1948 para contribuir com ações de desenvolvimento econômico na América Latina e no Caribe e ampliar relações econômicas entre os países latino-americanos entre si e com outros países do mundo.

Desenvolvimento do Sudeste - SUDENE³¹—, contribuindo para o desenvolvimento de um contexto urbano que permitisse a substituição da importação de produtos manufaturados pelo desenvolvimento da indústria nacional e procurando resolver problemas gerados pela expansão das cidades em direção às periferias. E por outro, tinha-se a influência modernista na arquitetura e as abordagens urbanas formalistas e funcionalistas expressas em seu máximo no caso de Brasília, no fim dos anos 1950 (MONTE-MÓR, 2006). Ambas influências podem ser percebidas no material produzido pela SAGMACS em Belo Horizonte.

2.3.1 O plano da SAGMACS

A Lei Municipal n. 730, de 02 de agosto de 1958, que validou a primeira contratação da SGMACS, resultou num documento publicado em 1959, intitulado “Estrutura Urbana de Belo Horizonte”. Este documento trouxe um relato bastante abrangente da situação econômica, social e geográfica do município, o qual serviu de base para a elaboração de um projeto de plano de diretor publicado em 1961/1962 chamado “Relatório do Plano Diretor de Belo Horizonte”. De acordo com o relatório, no fim da década de 1950, 47% da população de Belo Horizonte vivia em condições sub-humanas, sem acesso aos serviços urbanos básicos como: auxílio hospitalar, escolas, transporte público e habitação de qualidade. Esse fato era atribuído ao crescimento desordenado das áreas de expansão urbana (BELO HORIZONTE, 1961/62). Dizia o relatório:

Desta expansão desordenada decorre a formação de em tecido desconexo e desequilibrado com, com um sistema viário orgânico e com uma distribuição de funções pouco funcional. A especulação imobiliária, atuando nesse quadro, gera a abertura de um número sempre maior de loteamentos, descontínuos e cada vez mais distantes, tendo mesmo ultrapassado em certas áreas os próprios limites municipais. O sistema de oferta de lotes, fundado na busca do maior lucro, origina uma atmosfera de aplicação de poupanças nesta especulação imobiliária, ao mesmo tempo que os menos capacitados financeiramente são obrigados a adquirir lotes longínquos e desequipados, por mais baratos, para a construção de suas moradas. Resulta a formação de áreas periféricas bastante rarefeitas que se estendem cada vez mais.

A fim de resolver a situação das periferias, a SAGMACS propunha dois eixos de intervenção: um primeiro baseado na orientação da expansão urbana e na reestruturação

31 A Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste, foi criada pela Lei no 3.692, de 15 de dezembro de 1959 e tinha como objetivo gerenciar as políticas de desenvolvimento da região nordeste do Brasil.

das áreas já ocupadas e um segundo que seria a capacitação do poder público com ferramentas de planejamento e gestão.

Como base para a discussão do plano diretor, a SAGMACS apontava as conclusões do Seminário dos Técnicos em Planejamento Urbano para a América Latina, ocorrido em 1958. A partir da experiência do evento, argumentava-se que o Plano Diretor não deveria ser um documento estático e nem único, mas sim um ponto de partida para a criação de um sistema de legislações que deveria ser constantemente revisto. Por conseguinte, as legislações seriam os documentos a partir dos quais seriam definidas a localização das atividades econômicas e o dimensionamento do desenho urbano (BELO HORIZONTE, 1961/62).

Na lógica de planejamento apresentada, deveria também ser desenvolvida a estrutura organizacional do estado, de modo a existir um órgão responsável pelo planejamento e pela revisão do plano diretor. Esse órgão deveria ser incumbido de elaborar dois documentos: um interno ao poder público que trouxesse as diretrizes de obras e serviços do governo municipal e outro que seria o arcabouço legal que daria publicidade a essas decisões, de modo a expor para a população as diretrizes de ocupação. Essa premissa parece ter sido a origem do que hoje concretiza-se como a Subsecretaria de Planejamento Urbano, órgão responsável por gerenciar as atividades de planejamento urbano no município de Belo Horizonte.

A concepção urbana do plano da SAGMACS propunha o adensamento intensivo das áreas providas de infraestrutura e a contenção da ocupação das periferias, de modo que fossem loteadas paulatinamente. Para as áreas de expansão urbana, o plano incentivava o uso de ferramentas aos moldes do que hoje chamamos de Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo, por meio do qual procurava-se estimular o parcelamento das glebas indivisas com sobretaxação das áreas que não fossem ocupadas por motivo de especulação imobiliária. Essa ferramenta era altamente avançada para a época e só foi incluída na legislação federal em 2001 com a promulgação do Estatuto da Cidade e na legislação municipal em 2010, com a promulgação da Lei Municipal n. 9.959 de 20 de julho de 2010, no Art. 14-C.

O plano da SAGMACS também tomava como base um “modelo” urbano, o qual deveria ser seguido, sem que isso fosse interpretado como uma solução definitiva para a cidade. Dizia o relatório:

Finalmente, o Plano Diretor deve, ainda que evitando visualizar um traçado final da cidade, ter suas bases num “modelo” desejável de equilíbrio urbano, correspondente a uma situação ótima de distribuição dos usos e funções. Assim, esse “modelo” não será um retrato estático da cidade futura, mas um conjunto de sistemas de relações, adotadas por uma adequação às necessidades e de possibilidades econômicas e humanas, correspondendo à organicidade e à economicidade mais objetivas, o que dará à cidade a feição própria a cada momento de seu desenvolvimento. Também este “modelo” é dinâmico, já que se fundamenta num equilíbrio ótimo de necessidades e possibilidades que podem alterar-se e cujo conhecimento pode aprimorar-se progressivamente. Mas será o fio condutor que em cada momento estará fundamentando as opções a serem feitas.

O plano estruturava a cidade nas seguintes zonas: zona rural (área periférica que abrigava atividades agrícolas), zona de expansão urbana (áreas fora do anel da Avenida do Contorno onde já se encontravam loteamentos clandestinos e uma malha urbana insipiente), e zona urbana (área dentro da contorno e adjacências). Quanto à organização municipal, o plano propunha a criação de “subcentros comerciais” autossuficientes que seriam articulados com o centro comercial principal, dispersando as atividades econômicas por todo o território. Levantava-se no plano a possibilidade de que cada subcentro formasse uma unidade administrativa que seria chamada de subprefeitura. Eram os subcentros chamados de: Horto, Ipiranga, Cachoeirinha, Progresso, Gameleira, Barreiro e Venda Nova. Na análise, ressalva-se ainda que num futuro próximo, poderiam ainda vir a se destacar mais dois subcentros, o do Aarão Reis e o da Pampulha. Essa descrição aparenta ser a origem das divisões administrativas atuais do município, as nove regionais: Pampulha, Venda Nova, Norte, Nordeste, Leste, Centro-Sul, Barreiro, Oeste e Noroeste.

Os estudos que deram subsídio ao plano haviam detectado uma lógica de distribuição do comércio não em centros pontuais, mas sim distribuídos ao longo de ruas, conformando “faixas comerciais”. Assim, as ruas comerciais seriam aquelas onde ocorreria a disposição de atividades comerciais e de serviços compatíveis com o uso residencial. Essa lógica está sendo implementada na nova Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, quando esta trata das “centralidades locais” e “centralidades regionais”, áreas dispostas ao longo de corredores viários em que se pretende desenvolver a atividade comercial em conjunto com o uso residencial preferencialmente de interesse social.

A organização dos usos era dada a partir da classificação viária que categorizava as ruas em comuns, comerciais, semi-expressas e expressas, hierarquia que foi reproduzida na Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 alterando-se a nomenclatura para “vias locais”, “vias coletoras”, “vias arteriais” e “vias de ligação regional” respectivamente. A

malha criada pelas vias comerciais serviria para a abrigar os comércios locais e funcionaria como delimitador de regiões chamadas no plano de subunidades onde se encontrariam as vias chamadas de comuns e onde estaria instalado predominantemente o uso residencial. As ruas semi-expressas, seriam aquelas dotadas da função de conectar as diversas porções da cidade por meio de trânsito rápido, de modo a estarem dispostas em áreas consideradas “menos valorizadas” nos fundos de vale³². As vias expressas, por sua vez, seriam aquelas em que se fariam as grandes conexões entre os subcentros, as áreas industriais e entre o município e os outros municípios vizinhos.

Para a instalação das atividades industriais, o plano definia três escalas de indústria: a de pequeno porte que poderia se instalar nas vias comerciais e em qualquer parte da cidade desde que em núcleos concentrados, as de médio porte que deveriam se instalar nas vias expressas e as incômodas que apenas poderiam se instalar na zona além da zona de expansão urbana. Quanto ao comércio atacadista, o plano define sua instalação ao longo da Via Expressa de Contagem que havia sido implantada na década de 1940, de modo a articular essa atividade com a Central Estadual de Abastecimento de Contagem e com a linha férrea.

Quanto à forma urbana, o relatório da SAGMACS citava referências aos estudos do Centro de Pesquisas e Estudos Urbanísticos da Universidade de São Paulo que, à época, desenvolvia pesquisas de alta relevância sobre as relações sociais, políticas e administrativas diante das realidades municipais e locais. Para as edificações, o plano da SAGMACS introduziu os parâmetros “taxa de ocupação” e “índice de aproveitamento”, na tentativa de desconstruir a lógica de gabarito de altura. Para a zona central e para os subcentros, a proposta era articular esses parâmetros de modo a incentivar a verticalização e o adensamento. Ao longo das ruas comerciais estariam dispostas regras que permitiriam a ocupação com médias alturas de edificação e densidade moderada. Já nas ruas comuns, seria incentivada a baixa densidade construtiva e a baixa altimetria.

Quanto às áreas verdes, o plano estabelecia um sistema hierárquico, começando por pequenas praças e depois espaços mais significativos de lazer que deveriam estar contidos dentro dos projetos de parcelamento. Depois, no âmbito municipal, propunha-se uma grande área de lazer articulada com a Lagoa da Pampulha, o Jardim Zoológico e o Campus da Universidade Federal de Minas Gerais.

32 É importante ressaltar que, à época, os córregos do município se encontravam em processo de canalização de forma que esta decisão pode ter vindo a influenciar o modo com que a estrutura viária de Belo Horizonte seria reformulada na década seguinte, estimulando o tamponamento dos córregos que conformavam as bacias do Córrego do Onça e do Ribeirão Arrudas.

Os valores do projeto de plano direto proposto pela SAGMACS nos anos 1960 corroboram com a percepção de Feldman (2001) sobre uma ruptura entre os órgãos de planejamento e projetos urbanos nos anos 1940 no Brasil. De acordo com a autora, com a incorporação do zoneamento aos planos diretores brasileiros, as lógicas de planejamento foram revistas, o que resultou na construção de um perfil analítico de urbanista, não mais associado à engenharia, mas sim a um perfil profissional generalista, com predominância de formação em arquitetura e com afinidade pelas áreas das ciências sociais aplicadas.

De acordo com Oliveira (2014) a ideia de um plano diretor elaborado a partir do estudo da SAGMACS foi desprezado na década de 1960 em função da vinculação da proposta com um perfil “populista” dos governos da década de 1950. Acredita-se, no entanto, que seja mais provável o abandono do plano em função de um conflito de ideais entre o governo militar e as teorias do movimento “Economia e Humanismo”, as quais eram declaradamente de cunho marxista.

Por mais que não tenha sido publicado, nota-se que o plano da SAGMACS estruturou um modelo de gestão importante e estabeleceu um marco relevante para a ruptura com um urbanismo baseado predominantemente nas soluções de engenharia como descrito por Feldman (2001).

2.3.2 As demandas por habitação

No período após a 2ª Guerra Mundial, a aplicação das leis trabalhistas promulgadas por Getúlio Vargas às relações de emprego no campo e a mecanização das produções agrícolas contribuíram para a expulsão da população rural para as cidades. Como consequência da impossibilidade de aquisição de imóveis urbanos por grande parte da população migrante, obteve-se um significativo déficit habitacional nas maiores cidades brasileiras entre as décadas de 1930 e 1960.

Diante da grande procura e baixa oferta de loteamentos providos de infraestrutura, o aumento do valor da terra urbana tornou-se uma questão relevante. Aqueles lotes cujas dimensões anteriormente constituíam parcelas “viáveis” para a comercialização, passaram a não caber no orçamento das famílias que habitavam as periferias. Em Belo Horizonte, este processo não foi diferente. Nos anos 1950 tornaram-se cada vez mais frequentes as ocupações multifamiliares dentro de um mesmo lote dando origem à prática da venda de meio-lote. Diante dessas novas formas de ocupação, surgiu a demanda pela separação das propriedades já parceladas em porções menores. Como fato comprobatório desta

questão, pode-se apontar a promulgação da Lei Municipal n. 282, de 30 de abril de 1952, que abordou pela primeira vez a necessidade de subdivisão de lotes já parcelados.

Em 1964, com a instalação do governo militar, a questão habitacional tornou-se ponto focal das estratégias de planejamento urbano. Esse fato ficou institucionalizado a partir da criação do Banco Nacional da Habitação – BNH - vinculado ao sistema de planejamento montado pelo Serviço Federal de Habitação e do Urbanismo – Serfhau (MONTE-MÓR, 2006). O sistema procurava financiar imóveis habitacionais produzidos a partir de recursos oriundos dos fundos de garantia dos trabalhadores assalariados.

Em Belo Horizonte, esta abordagem teve seu desdobrando sobre o arcabouço legal municipal por meio de duas medidas: a apropriação da política habitacional do BNH no município e a regularização dos parcelamentos clandestinos ocorridos na porção periférica da cidade entre os anos 1930 e 1950. Diante desta realidade foi publicada em 1968, em Belo Horizonte, a Lei Municipal n. 1.487, de 07 de maio de 1968, que regulamentava os parcelamentos e as habitações produzidas especificamente com o patrocínio do Banco Nacional de Desenvolvimento – BNH. A morfologia descrita para os parcelamentos se assemelhava aos desenhos urbanos das vilas proletárias da década de 1920 e 1930, sendo reproduzido o dimensionamento dos lotes e das vias daquele período. Acrescenta-se, no entanto, relevância à reserva de áreas públicas destinadas às áreas verdes³³ e equipamentos sociais.

Dizia a Lei Municipal n. 1.487, de 07 de maio de 1968:

Art. 1º - É proibida a execução dos projetos de conjuntos habitacionais das instituições de beneficência, dos institutos de previdência e daqueles financiados pelo Banco Nacional de Habitação, sem aprovação prévia da Prefeitura, observados os preceitos estabelecidos nesta Lei.

(...)

Art. 3º - Na confecção dos projetos de subdivisão serão exigidas as seguintes condições mínimas:

I - a) ruas principais - 12m (doze metros) de largura;

b) ruas secundárias - 8m (oito metros) de largura;

II - a) lotes para residências isoladas - testada de 10m (dez metros) e área de 200m² (duzentos metros quadrados);

b) lotes para residências geminadas - testada de 15m (quinze metros) e área de 300m² (trezentos metros quadrados);

III - a) área verde - 10m² (dez metros quadrados) por lote, não podendo ser inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

b) área destinada a equipamento social - 10m² (dez metros quadrados) por lote, não podendo ser inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

33 Acredita-se que esta percepção esteja associada ao sistema urbano verde descrito na proposta de Plano da SAGMACS em 1961 e ao mesmo tempo à lógica ambientalista do Código Florestal de 1965.

Como mencionado anteriormente, nos anos 1930, o poder público municipal havia atribuído a autoria dos projetos de parcelamentos a profissionais liberais não pertencentes ao corpo técnico municipal. Essa decisão culminou em condescendência com os parcelamentos clandestinos que não respeitavam as prerrogativas das regulamentações entorno do parcelamento. A própria prefeitura concedia índice cadastral de IPTU aos imóveis clandestinos, o que permitia o registro cartorial das propriedades sem que houvesse aprovação dos parcelamentos junto ao poder executivo e sem que os parâmetros para o parcelamento fossem respeitados. O fato foi criticado pela SAGMACS no Relatório do Plano Diretor à página 28:

(...) verifica-se na Prefeitura uma orientação interna paradoxal, por contrariar os interesses da própria Prefeitura. É o sistema adotado no que se refere ao lançamento de imposto os lotes integrados em loteamentos clandestinos.

De um lado, é considerado clandestino o loteamento, não aprovado pelos órgãos competentes da Prefeitura, e como tal não pode ser objeto de obras e serviços, no entanto, tem suas escrituras legalizadas e são normalmente gravados com o imposto territorial urbano ou com o imposto predial. Diante dessa situação de fato,

Os moradores do loteamento, depois de certo tempo, passam a pressionar politicamente o governo municipal no sentido de ser legalizada a situação geral. A legalização do loteamento representa uma burla do que são responsáveis os proprietários da gleba loteada, que prejudicam os interesses dos munícipes e fogem às suas obrigações para com a coletividade e para com os regulamentos fiscais. Estando esta situação praticamente institucionalizada, qualquer regulamentação que a Prefeitura imponha no tocante à abertura de loteamentos será automaticamente desrespeitada.

Diante deste fato, o plano da SAGMACS sugeria como medida compensatória a multa sobre venda de lotes irregulares e a criação de um imposto sobre a área de logradouros que não houvesse sido transferida ao município, mas que houvesse sido implantada em função de loteamento clandestino. Esta medida, até onde pesquisado neste trabalho, não foi implantada. Mas, em função da não publicação do plano diretor da SAGMACS e em resposta a essas questões foi publicada a Lei Municipal n. 1.212, de 01 de dezembro de 1965.

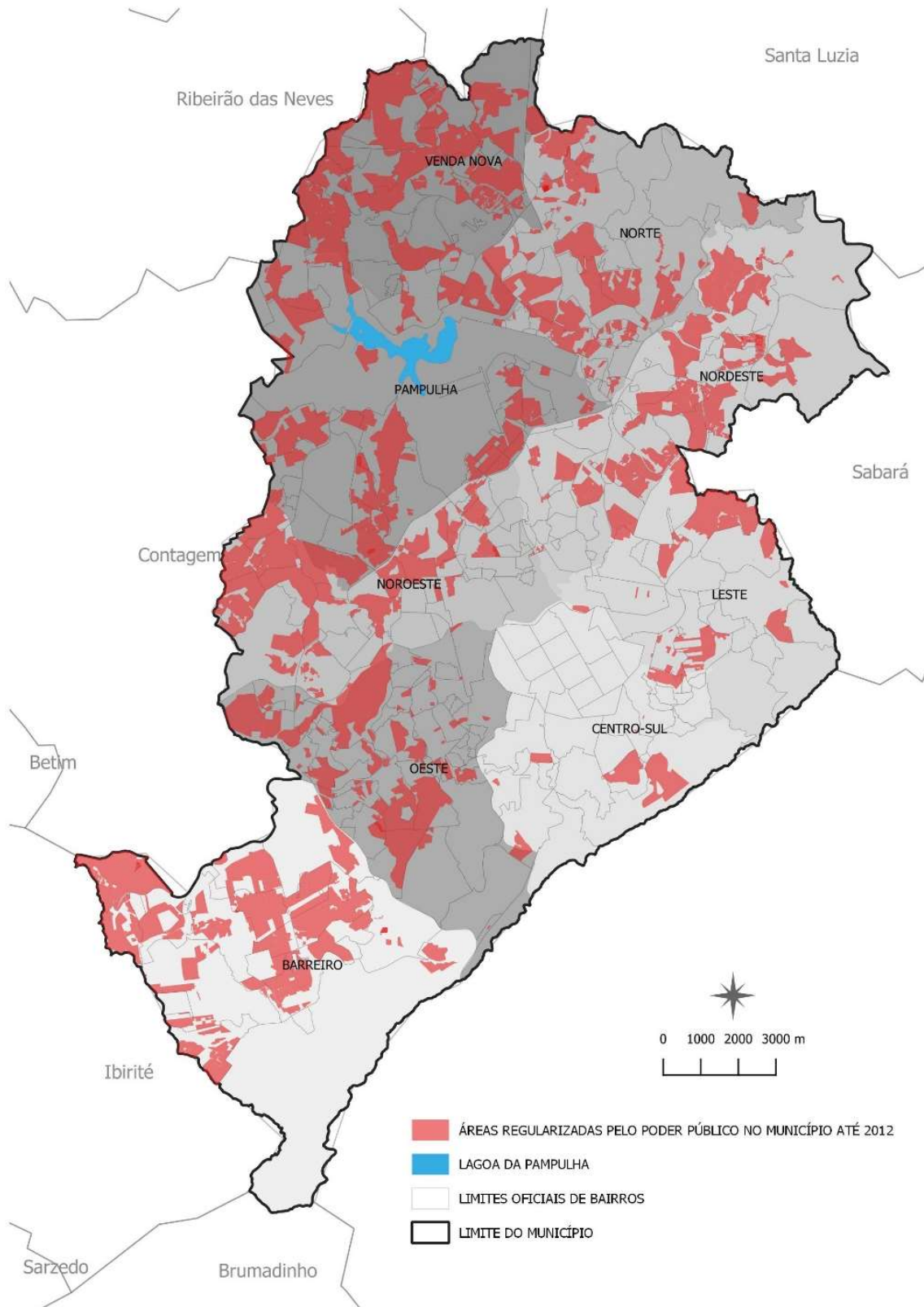
A Lei Municipal n. 1.212, de 01 de dezembro de 1965 dispunha sobre a regularização de vilas e bairros parcelados e ocupados clandestinamente. O texto dispunha de ferramentas para a introdução de infraestrutura mínima nessas localidades e a regularização do parcelamento sem, no entanto, atribuir a titularidade dos imóveis aos moradores. A

regularização dos parcelamentos dava uma aparente sensação de solução do problema, mas não garantia o direito de propriedade para os habitantes frente ao cartório de registro imóveis.

A Lei Municipal n. 1.212, de 01 de dezembro de 1965 permaneceu como alternativa à regularização de parcelamentos entre 1965 e 2005. Neste período foi regularizada uma porção significativa dos loteamentos que deram origem aos bairros pertencentes às regionais Nordeste, Norte, Venda Nova, Pampulha, Noroeste Oeste e Barreiro. A Figura 23 mostra o mapeamento das áreas regularizadas em Belo Horizonte por iniciativa do poder público e viabilizadas pela Lei Municipal n. 1.212, de 01 de dezembro de 1965 e Lei Municipal n. 9.074, de 18 de janeiro de 2005 dispostas sobre os limites das regionais administrativas e sobre os limites oficiais dos bairros de Belo Horizonte. Vale lembrar que a porção norte da regional administrativa norte ainda não se encontra parcelada em função das políticas de proteção à região da Isidora, que grande parte da porção sudeste é considerada área de preservação ambiental em função da Serra do Curral e que a porção centro-sul do município foi projetada e aprovada pela Planta Geral da Cidade de Minas. Desse modo, nota-se que uma porção considerável de Belo Horizonte não respeitou os trâmites convencionados nas legislações para o licenciamento de parcelamentos, sendo resultado de ocupações regularizadas.

Figura 23 - Áreas regularizadas por iniciativa do poder público e por meio das Leis Municipais 1.212/1965 e 9.074/2005 até 2012.

BELO HORIZONTE - ÁREAS REGULARIZADAS POR INICIATIVA DO PODER PÚBLICO E POR MEIO DAS LEIS 1212/1965 E 9074/2005 ATÉ 2012.



Fonte: Elaborado pela autora. Base de dados: Prefeitura de Belo Horizonte -Sistema Plantas Online; Infraestrutura de dados Espaciais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2020.

Nos anos 1980, a explosão do crescimento das favelas, dos parcelamentos clandestinos das periferias e da construção de edificações irregulares começaram a gerarem conflitos arrecadatários para o município. Ao mesmo tempo que a informalidade gerava desvantagens frente a falta de garantia de propriedade cartorial dos imóveis dessas áreas, a falta de aprovação e cadastro dos imóveis permitia uma “isenção fiscal” do pagamento de IPTU, uma vez que se os imóveis não eram reconhecidos pelo município, sobre eles não se cobrava impostos. No entanto, mesmo com a informalidade, a demanda real da população pela garantia de redes de infraestrutura, sistemas de transporte e coleta de lixo demandavam recursos públicos que não eram recolhidos por falta de cadastro dessas áreas.

A fim de aumentar o percentual de edificações formalizadas diante da aprovação municipal, enquanto a Lei Municipal n. 1.212, de 01 de dezembro de 1965 tratava da regularização de parcelamentos, estabeleceu-se a Lei Municipal n. 3.403, de 26 de dezembro de 1981 de modo a inaugurar um ciclo de anistia das edificações construídas irregularmente que perpetua até hoje. As leis que pretendiam resolver o que deveriam ser “exceções” acabavam por ser alteradas de modo a se prorrogar a sua validade até que, por fim, fossem substituídas por uma lei de regularização seguinte. Dentro desta lógica foram publicadas e alteradas sucessivamente as leis: Lei Municipal n. 5.001, de 09 de fevereiro de 1988, a Lei Municipal n. 6.452, de 26 de novembro de 1993 e a Lei Municipal n. 9.074, de 18 de janeiro de 2005 que permanece válida até hoje.

Magnani (2018) discute os impactos e as repercussões destas sucessivas leis em Belo Horizonte e mostra como a regularização de edificações ao longo desses anos não foi uma medida paliativa para tratar exceções, ao contrário, comprova que a irregularidade das edificações diante das legislações urbanísticas é uma regra que se aplica à maior dos imóveis que possuem baixa de edificação. A autora mostra também como a renovação das leis de regularização (apesar de conceder um título de regularidade urbanística) não garantem o direito de propriedade e como a cada nova lei a regularidade urbanística e a regularidade da propriedade continuam sem ser atingida por uma porção significativa da população que vem sendo excluída deste processo desde as primeiras leis.

2.3.3 O fim dos anos 1960 e a preparação para a publicação da 1ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte.

Diante dos problemas urbanos desenvolvidos no Brasil na década de 1950, na década de 1960 ocorreram reformulações importantes na legislação federal como: a publicação da Lei

Federal n. 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), Lei Federal n. 4.771, de 15 de setembro de 1965 (Código Florestal) e o Decreto-Lei Federal n. 1.000, de 21 de outubro de 1969 (que tratava do registro público). Estas legislações ilustravam as tendências à discussão de acesso à terra, do direito de propriedade, da preservação dos recursos naturais e as reflexões acerca das questões regionais e metropolitanas que pautariam o planejamento urbano nos anos seguintes no Brasil.

Este período, no contexto de Belo Horizonte, corresponde ao intervalo entre a publicação dos estudos da SAGMACS e a publicação da 1ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo (Lei Municipal Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976) e foi marcado pela elaboração de leis complementares ao Decreto-Lei n. 84, de 21 de dezembro de 1940. Essas leis tentavam suprir a ausência de um plano diretor global que abrangesse a gestão urbana sobre aspectos que iam além da regulação da forma das construções e dos parcelamentos.

É neste mesmo período que se desenvolveram as favelas na região sul sobre os terrenos mais íngremes e de difícil ocupação, exigindo intervenção do poder público. Simultaneamente, a expressão dos centros comerciais de Venda Nova e do Barreiro aumentou, dados os grandes parcelamentos que tomavam conta das periferias mais longínquas. Este último fato gerou grande impacto no trânsito, demandando do poder público municipal soluções urgentes para viabilizar o tráfego de pessoas e veículos da zona de expansão urbana para dentro do perímetro urbano, onde se encontravam concentrados o comércio e os serviços.

Consolidaram-se também nesta época as zonas cobiçadas pelo mercado imobiliário formal na zona sul e foram elaborados os marcos legais que protegiam a ambiência de bairros residenciais predominantemente ocupados pelas classes mais altas. O Decreto Municipal n. 2.393, de 20 de dezembro de 1974, que regulamentava as construções no Bairro Mangabeiras e o Decreto Municipal n. 2.898, de 11 de junho de 1976, que regulamentava a ocupação na Pampulha se aplicavam quase que coincidentemente aos perímetros definidos hoje como as Áreas de Diretrizes Especiais dos bairros Mangabeiras e Pampulha, que protegem esses bairros da forte pressão do mercado imobiliário que tenta substituir as casas unifamiliares de luxo por edifícios multifamiliares também de alto padrão. Nesses termos a criação de Áreas de Diretrizes especiais justifica-se sob a necessidade de preservação patrimonial de ícones arquitetônicos representativos do movimento moderno.

Diante das polarizações e das crescentes demandas de deliberação para tratamento especial das áreas urbanas, a Lei Municipal n.1.406, de 25 de outubro de 1967 reestruturou a organização administrativa municipal e criou o Conselho Municipal de Planejamento e

Desenvolvimento, órgão que permaneceu responsável pela Superintendência das Terras Urbanas e Rurais e o Serviço do Plano Diretor até a criação do Conselho Municipal de Políticas Urbanas – COMPUR –, em 1996.

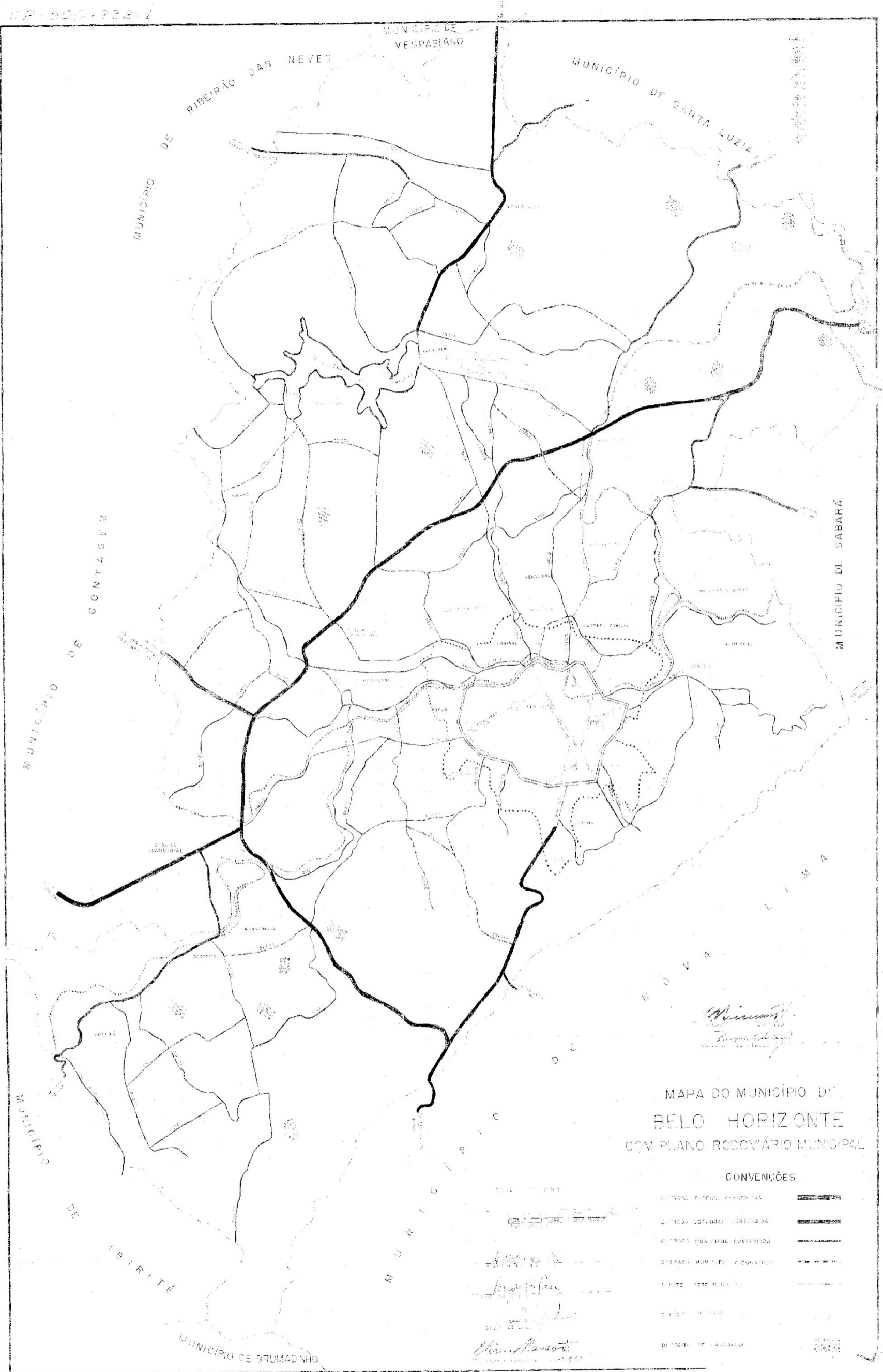
A Superintendência de Terras Urbanas havia sido criada em 1964 pela Lei Municipal n. 1.072, de 2 de janeiro de 1964 e tinha como atribuições: cadastrar e avaliar as áreas urbanas, suburbanas e rurais de propriedade da Prefeitura de Belo Horizonte; analisar o aproveitamento industrial, agrícola e pastoril, recomendando as providências indicadas ao seu uso social; estabelecer a concessão em *enfiteuse*, doação, venda ou utilização a qualquer título, das terras sob sua supervisão, gerenciar os loteamentos das terras públicas, impróprias à cultura de base e que deveriam ser utilizadas pela comunidade ou núcleos residenciais; promover a construção de residências populares, oferecendo sugestões e planos de realização; planejar as vilas e centros comunitários, atendendo à técnica e os objetivos sociais e efetivar as reformas urbana, inclusive quanto à conveniência das desapropriações. Este órgão parece ter sido a origem do que mais tarde se consolidariam como a Superintendência de Desenvolvimento da Capital – SUDECAP e a Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte - URBEL órgãos responsáveis respectivamente pelas obras municipais e pelo gerenciamento das vilas e favelas.

O Serviço do Plano Diretor, conforme as publicações elaboradas pelo órgão à época, era responsável por desenvolver a lei de parcelamento, ocupação e uso do solo para Belo Horizonte sob a coordenação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento. Acredita-se que este órgão tenha dado origem mais tarde à Secretaria de Planejamento Urbano. Ao se tornar uma das pastas dentro da estrutura do poder executivo municipal, o grupo técnico teve sua função ampliada para além da elaboração da lei tornando-se responsável também pelo monitoramento do crescimento urbano.

Esta organização do corpo governamental permitiu que em 1967 fosse elaborado um Plano de Adequação Viário, a partir do qual se pretendia requalificar e ampliar a rede de transportes. Através da promulgação da Lei 1.322, de 25 de janeiro de 1967, restringiu-se pela primeira vez a ocupação dos recuos frontais dos lotes localizados nos corredores onde se pretendia produzir alargamentos ou intervenções de Belo Horizonte. Acredita-se que esta restrição tinha a intenção de reduzir custos de desapropriação e demolições de edificações nos trechos viários em que se pretendia realizar as obras. A Figura 24, mostra o Plano Rodoviário Municipal, assinado pelo Prefeito, pelo Presidente da Câmara Municipal, pelo Diretor do Departamento de Obras, e pelo chefe do Serviço do Plano Diretor.

A proposta propunha uma reorganizando das vias num sistema concêntrico de avenidas perimetrais e radiais, lógica parecida com a descrita pelo plano da SAGMACS. Vale ressaltar que grande parte das intervenções viárias seriam mapeadas na 3ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996) como “Projetos Viários Prioritários”, onde as restrições de alinhamento permaneceriam até o fim da vigência desta lei em 2019. O plano atual, Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 mantém também algumas áreas com esta restrição, retirou essa necessidade em algumas áreas

Figura 24 - Plano Rodoviário Municipal de 1967



2.4 (1976 – 1996) Adensamento Urbano

A Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 e a Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 são fruto do processo de desenvolvimento da estrutura e das ferramentas de planejamento elaboradas entre as décadas de 1950 e 1960. Ambas se baseavam em cinco referências fundamentais: o zoneamento, a classificação viária, a classificação de uso, os modelos de parcelamento e os modelos de assentamento. Quanto ao conteúdo e diretrizes, eram muito parecidas entre si, quase que como se a Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 fizesse ajustes para a manutenção da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976.

2.4.1 As primeiras leis de parcelamento, ocupação e uso do solo

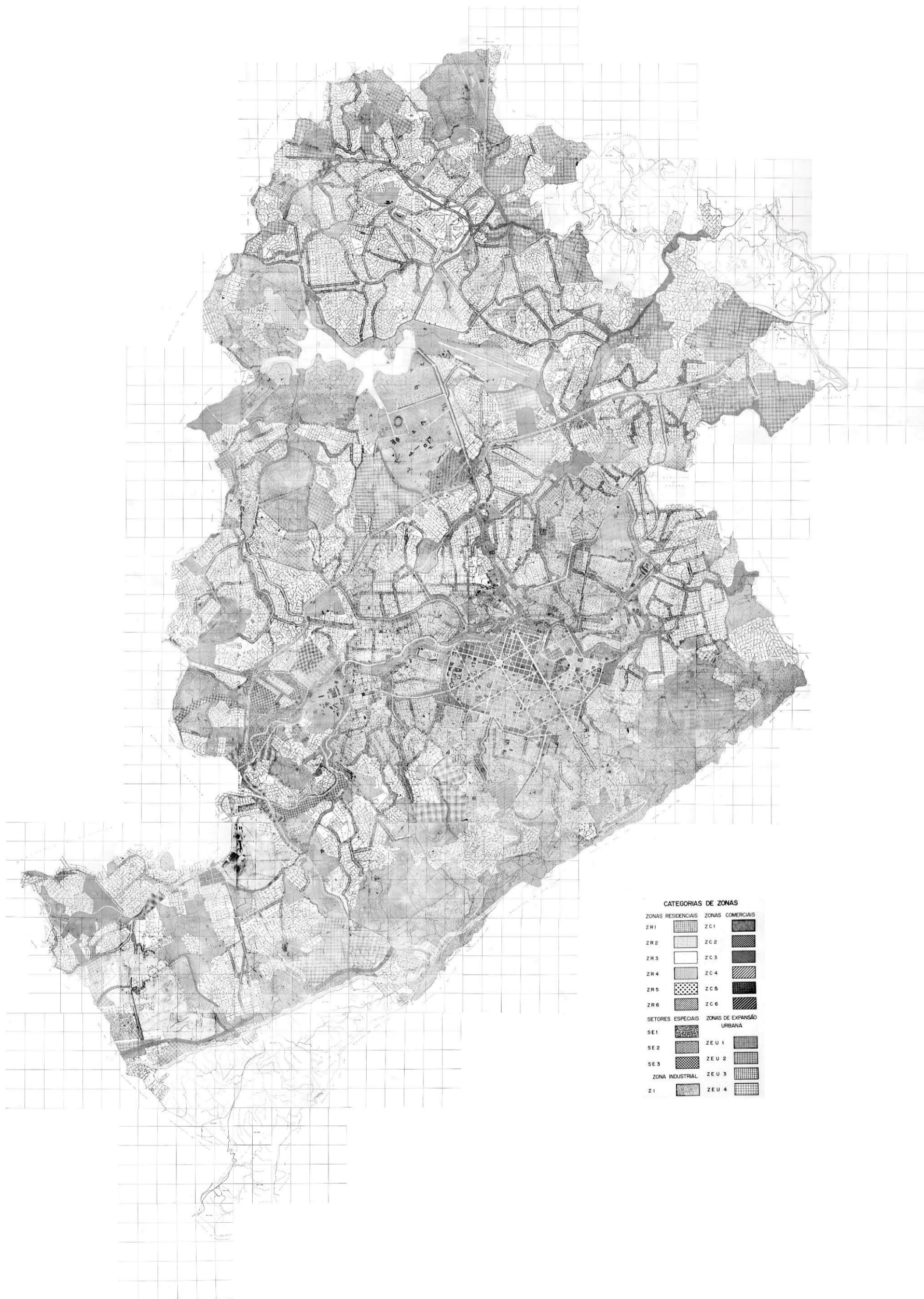
O zoneamento apresentado na Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 não mapeava apenas áreas existentes conforme suas características, mas propunha um mapeamento prévio com o objetivo de classificar e distribuir as funcionalidades da cidade que ainda viria a nascer. Ou seja, o zoneamento funcionalista (talvez premissa desenvolvida a partir ainda das influências do plano da SAMACS) rompia com as propostas apresentadas pelas legislações publicadas até 1940 e passava a ser relevante não só para a organização da ocupação da malha urbana já existente, mas também para a parametrização dos novos loteamentos e novos empreendimentos.

A Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976, delimitava um perímetro urbano, a partir de seis categorias conforme seus usos: Zona Residencial, Zona Comercial, Setores Especiais, Zona de Expansão Urbana e Zona de Uso Especial. A Zona Residencial abrangia a área destinada prioritariamente ao uso residencial e a Zona Comercial a área destinada prioritariamente ao uso comercial, esta última se encontrava intimamente definida a partir dos eixos viários como podemos observar na Figura 25. Os Setores Especiais caracterizavam-se por ser áreas de interesse de preservação ambiental, patrimonial ou de relevância para a segurança pública (estas últimas se referiam, de fato, às vilas e favelas, mas não possuíam ainda um tratamento tão embasada legalmente quanto atualmente). A Zona de Expansão urbana abrangia as porções desocupadas dentro do perímetro urbano ou aquelas ocupadas com urbanização precária. Por fim, a Zona de Uso Especial abrangia a porção rural ou desocupada do município fora do perímetro urbano.

O zoneamento era também a referência prioritária para a determinação do desenho urbano (largura de vias, tamanho de lotes, percentual de áreas públicas, etc.). Neste sentido, a aplicação do zoneamento como ferramenta de planejamento deveria induzir a ordenação e a concepção da forma da cidade no que diz respeito ao parcelamento do solo a partir de uma ideia de “vocação” do território. Esperava-se assim, mediante certa flexibilidade da forma resultante da subdivisão da terra, permitir uma integralidade entre áreas com características sociais e econômicas similares. Isto significou um avanço importante diante da justaposição pouco articulada dos parcelamentos que vinham sendo praticada no município até este período.

Figura 25 - -- Mapas anexos à 1a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976) articulados em imagem única.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - 1976



Para o parcelamento, a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 estabeleceu as categorias de arruamento, loteamento, desmembramento e remembramento. O arruamento abrangia as licenças para aberturas de vias em áreas onde não se pretendia realizar urbanização, algo similar a abertura de estradas de acesso a áreas rurais ou chacreadas. O loteamento abrangia os parcelamentos que envolviam abertura de vias e implantação de infraestrutura urbana com a finalidade de implantação de lotes para fins de edificação. O desmembramento abrangia os parcelamentos em que seriam apenas estabelecidas as divisas dos lotes, aproveitando-se o sistema viário pré-existente. Por fim, o remembramento abrangia as atividades de parcelamento que envolviam o redesenho de lotes por meio de junção.

A Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 era declaradamente baseada nas recomendações do Plano de Desenvolvimento Integrado Econômico e Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte e do Plano de Ocupação do Solo da Aglomeração Metropolitana ambos documentos publicados em função da política federal de criação de regiões metropolitanas estabelecida pela Lei Federal complementar 14, de 8 de junho de 1973.

Vale a pena destacar neste período a atuação da Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte – Plambel, órgão criado por meio da Lei Estadual n. 6.303, de 30 de abril de 1974. O Plambel foi criado sob a forma de uma autarquia estadual com o intuito de gerenciar a Região Metropolitana de Belo Horizonte, a partir de um grupo técnico oriundo da Fundação João Pinheiro. O órgão permaneceu atuante até o ano de 1996, quando foi extinto. Em substituição ao Plambel, em 2009, seria criada a Agência de Desenvolvimento Metropolitano – Agência RMBH.

Nesse contexto, a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 exigia que os parcelamentos seguissem diretrizes fixadas pelo Plambel, e que no momento da aprovação dos projetos de parcelamentos fossem transferidos ao município terrenos destinados à instalação de equipamentos, uma inovação diante do Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935 que exigia apenas a transferência das áreas de vias (20% da área total do terreno) e 8% da área total parcelada destinada a praças e áreas verdes. Essa postura refletia uma tentativa de dar acesso às periferias aos serviços urbanos que lhes faltavam em função do crescimento sem planejamento.

A Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 direcionava o parcelamento por meio do zoneamento e dos modelos de parcelamento, mas mantinha a possibilidade da flexibilidade da forma final. Para as edificações, no entanto, havia uma rigidez maior da

forma. De modo semelhante ao parcelamento, a legislação apresentava como referência de planejamento o “modelo de assentamento”, que determinava envelopes construtivos baseados na relação estabelecida entre o zoneamento do terreno a ser ocupado e da classificação do uso pretendido (residencial, comercial, serviços, industrial e institucional). Para cada resultado do cruzamento entre zona e uso, obtinha-se um número de modelo de referência que trazia especificados: a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, o afastamento e área de estacionamento a ser utilizada no projeto. Deste modo, os modelos de assentamento atrelavam a forma da edificação ao uso e, ao mesmo tempo, distribuíam os usos na cidade restringindo-os de acordo com o zoneamento.

Esta lógica inicialmente parecia flexível e poderia ter fornecido aos arquitetos a possibilidade de inovar na plasticidade dos edifícios. No entanto, os modelos eram enrijecidos por outras determinações que extrapolavam a limitação de um envelope construtivo. Os modelos de assentamento determinavam, além do volume máximo da edificação, em quais pavimentos deveriam ser implantados os níveis de estacionamento, em quais modelos seria obrigatório ou vetado a solução projetual em pilotis e atrelavam outras exigências formais ao número de pavimentos. Estas determinações acabavam por gerar soluções projetuais muito similares, principalmente quando os lotes tinham dimensões retangulares padronizadas baseadas em soluções de parcelamento que tinham como prioridade o aproveitamento o lucro máximo. Este fato, somado às regras construtivas do Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940 (que permanecia em vigência) resultavam em uma fórmula para as edificações que pouco variava, sendo inconstante, de fato, a adequação da implantação da edificação à topografia do terreno.

Magnani (2018) define os modelos de assentamento – MA – as partir da legislação da seguinte maneira:

“

- **MA1 e MA2** - Residências unifamiliares
- **MA3** - Edificações destinadas à habitação permanente, isoladas ou não, podendo ter até dois pavimentos;
- **MA4, MA5, MA6, MA7** -Edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, agrupadas verticalmente. Obrigatório a apresentação de “pilotis” em edificações com mais de três pavimentos, e a área de terreno livre deverá receber tratamento adequado a fim de servir como área de lazer e recreação de seus habitantes
- **MA8** - Edificações de uso misto (residência e comércio ou residência e serviços), tendo no máximo dois pavimentos
- **MA9, MA10, MA11** - Edificações para atividades múltiplas, podendo ter uso misto, residência e comércio, residência e serviços ou comércio e serviços, construídas em um ou mais lotes, agrupadas verticalmente. Obrigatória a apresentação de “pilotis” em até 40% (quarenta por cento) de sua área total, desde que destinada a usos de lazer e recreação, e, quando a edificação não

tiver uso residencial, esta área poderá ser destinada a lojas de comércio ou serviços, admitindo-se somente para restaurantes, unidades maiores que 50,00 m².

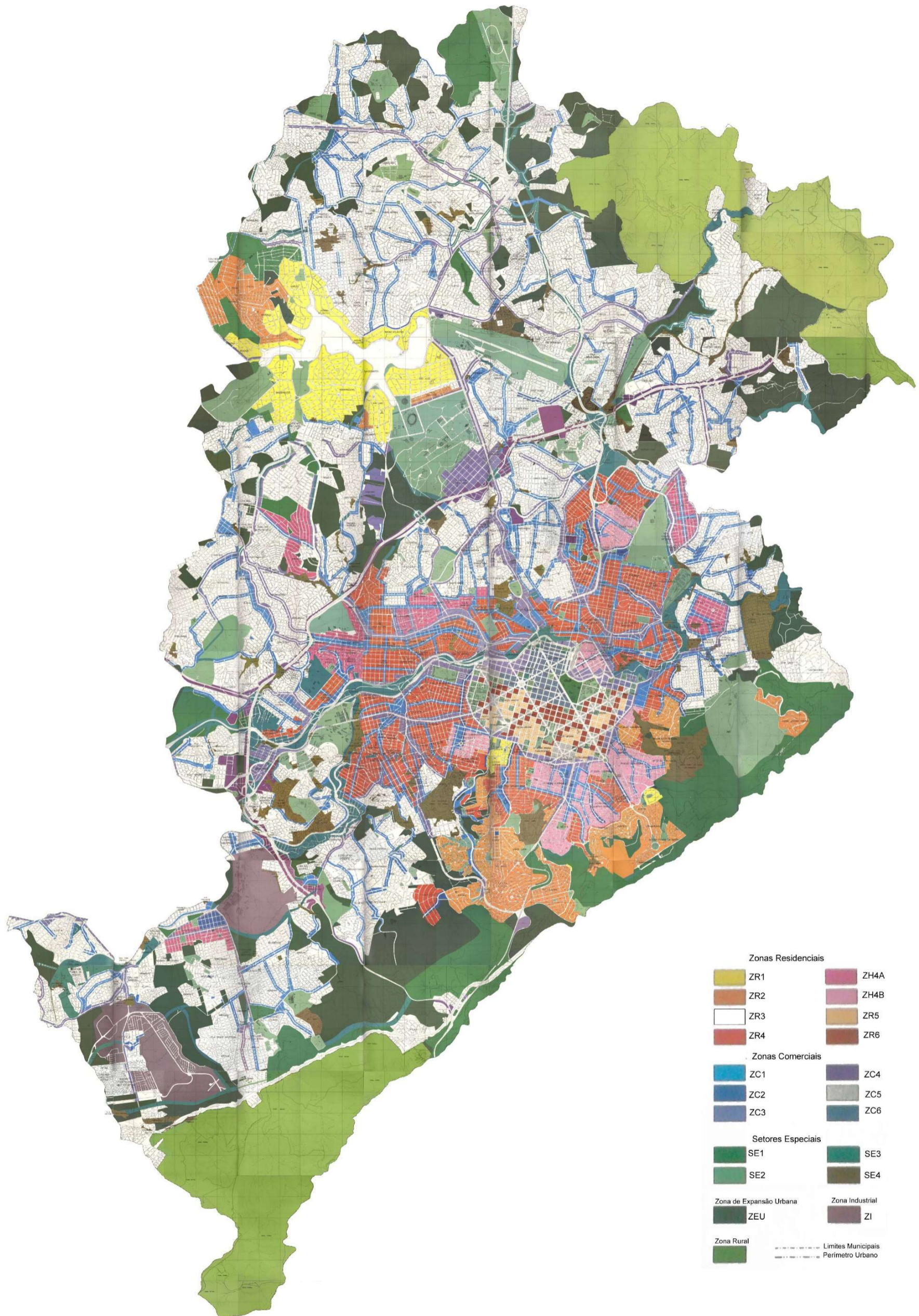
- **MA12** Edificações de uso permanente de comércio e serviços, não podendo ter mais de um pavimento.
- **MA13, MA14** - Edificações destinadas ao uso permanente de indústria, depósitos ou serviços sendo que o MA.13 não pode ter mais de um pavimento.
- **MA15 e MA16** - Edificações destinadas à instalação de equipamentos para atendimento coletivo como escolas, hospitais, auditórios, bibliotecas, cinemas, clubes, estádios, museus, sendo que o MA.15 não pode ter mais que dois pavimentos;
- **MA17** - Edificações para atividades múltiplas, podendo ter uso exclusivamente residencial ou uso misto, residência e comércio, ou residência e serviços; quando a edificação for projetada para mais de 5 pavimentos, o "pilotis" será obrigatório acima do pavimento não recuado do alinhamento;
- **MA18** - Edificações destinadas à habitação permanente correspondendo a mais de uma unidade por lote, agrupadas, verticalmente ou não, em lotes cujas dimensões, área e frente não se enquadrem nas dos Modelos de Assentamentos previstos
- **MA19** - Edificações destinadas a atividades múltiplas, exceto residencial."

A revisão da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo que promulgou a Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 não trouxe grandes rompimentos com a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976. De modo geral, permaneceram as mesmas nomenclaturas para os zoneamentos, a lógica de aplicação e parâmetros baseada nos modelos de assentamento e a lógica de parcelamento baseada nos modelos de parcelamento. A Figura 26, mostra o mapa da 2ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte. É possível notar que o mapa mantém a estrutura municipal muito precedida com a anterior.

Quanto ao zoneamento, são incluídas as subdivisões ZR4A e ZR4B na Zona Residencial incluindo-se porções territoriais que antes pertenciam à classificação "Zona de Expansão Urbana", que por sua vez é unificada em apenas uma classificação. Cria-se também a diferenciação do Setor Especial 4 para as áreas de vilas e favelas.

Figura 26 - Mapas anexos à 2a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985) articulados em imagem única.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - 1985



Incluiu-se também o modelo de assentamento MA – 4A, correspondente à edificação multifamiliar de 4 pavimentos, tipo construtivo comumente encontrado em Belo Horizonte até hoje em função de sua reprodutibilidade fácil e econômica.

Esta estrutura foi mantida até 1996, quando com a promulgação da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 revisou a concepção de zoneamento e substituiu o Modelo de Assentamento por outras estratégias.

2.4.2 A criação das principais autarquias e órgãos deliberativos

Ao se analisar as legislações urbanísticas de Belo Horizonte, nota-se que à medida que os problemas urbanos vão se desenvolvendo, também a estrutura organizacional do município é ampliada.

Na década de 1910, surgem as primeiras leis que demonstram uma efetiva autonomia ao poder municipal. Até este ponto, os decretos e leis que regiam a regulação no município eram emitidas pelo governo do estado. Lei Municipal n. 53, 30 de setembro de 1911 promulga as primeiras regras de posturas emitido pelo poder legislativo municipal e não mais estadual.

O Decreto Estadual n. 1.453, de 27 de março de 1901 institui a organização administrativa do município. Cria-se por meio deste decreto a 1ª Diretoria de Obras do município que passa a ser o órgão responsável pela execução e fiscalização do conteúdo presente na legislação. A partir daí a burocracia começa a tomar conta da estrutura municipal.

O surgimento de uma estrutura de estado mais robusta está intimamente relacionado à arrecadação de impostos e às cobranças das dívidas de construção dos imóveis vendidos ou doados nas áreas centrais que haviam fugido do padrão previsto pela Comissão Construtora da Nova Capital. O Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898, havia estipulado modelos padronizados de edificação com seus respectivos regramentos construtivos. A Comissão Construtora da Nova Capital era responsável por construir essas edificações, sendo prevista a possibilidade de alteração dos projetos de edificações e de compra de mais lotes contíguos àqueles doados, caso assim o proprietário o desejasse. No entanto todas estas “customizações” deveriam ser pagas pelo proprietário que tivesse esse interesse, sendo o preço embutido no valor da compra dos lotes ou quitados pelos proprietários que haviam adquirido os imóveis por meio de concessão.

Em 1914, esta relação cessa, e os terrenos passam a ser apenas vendidos e não sendo permitida mais a concessão de imóveis gratuitamente aos funcionários públicos. Mesmo assim, é interessante observar o paternalismo do poder público manifestado através de uma grande quantidade de atos normativos que se preocupam em postergar o limite de prazo para início das construções nos terrenos doados pela Prefeitura, seja por pessoas físicas, entidades de lazer, educacional, industrial ou templos religiosos. A todo momento esses terrenos são isentados de impostos municipais e de tributos relacionados à prestação de serviços de água e esgoto, que, àquela época, eram de responsabilidade do município.

Assim como o Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898, o Decreto Estadual n. 1.453, de 27 de março de 1901 exigia que os projetos de edificações sejam aprovados pelo poder público e que houvesse emissão de Alvará de Construção. Como na década de 1910 a Comissão Construtora da Nova Capital já se encontrava extinta, e a responsabilidade das obras passam a estar nas mãos de profissionais autônomos, são ampliados os trâmites que envolvem a construção civil, sendo criadas posturas para a instalação de andaimes no logradouro público, e sendo também obrigatória a instalação de placa na obra indicando quem era o responsável pela execução das obras ou da demolição das edificações.

Também é promulgada a Lei Municipal n. 264, de 09 de outubro de 1923, que dispunha sobre construções no município. A legislação é bastante específica quanto a critérios de técnica construtiva, dimensionamento estrutural, dimensionamento de paredes, contenções e coberturas. Aumenta-se o peso da responsabilidade técnica tanto dos funcionários do poder público, quanto dos responsáveis pelo projeto de edificação.

Pode-se dizer que todas estas exigências estabeleceram, já nessa época, um certo corporativismo da classe de profissionais da construção civil, pois impunha-se a necessidade de cadastro do responsável técnico junto à Prefeitura e, conseqüentemente, a responsabilização pelo projeto diante das normas de representação e tramitação da aprovação de projetos passava a incluir custos significativos na produção arquitetônica. De acordo com Lei Municipal n. 264, de 09 de outubro de 1923, para ser cadastrado, o responsável deveria ser avaliado e aprovado diante dos critérios descritos no mesmo decreto. Acredita-se que aqui esteja a origem da cultura de “especialização” do profissional dedicado à aprovação de projetos em Belo Horizonte, uma cultura que permanece até os dias de hoje, separando profissionais especializados na criação de projetos e de profissionais de aprovação de projetos.

Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 apresenta pela primeira vez um mecanismo complexo de fiscalização municipal das posturas e das construções e obras, indicando as multas, as sanções e as etapas da fiscalização (notificação e posterior

autuação). Nota-se aí uma preocupação em transformar a regulação em ação efetiva. Estava estabelecido o ponto de partida para que a evolução destes mecanismos atingisse a complexidade da gestão urbana que perdura até os dias de hoje.

Entre o fim dos anos 1960 e a década de 1990, foi criada a maior parte dos órgãos e conselhos deliberativos responsáveis pela gestão urbana municipal atual. Estes órgãos são ainda hoje responsáveis: pelo gerenciamento de assuntos estratégicos do planejamento urbano, pelas obras de infraestrutura urbana, pelo gerenciamento das áreas de interesse social, ambiental e cultural municipal e pelo o gerenciamento dos sistemas, informações e bancos de dados do município.

Em 1969, a Lei Municipal n. 1.747, de 9 de dezembro de 1969 fundou a Superintendência de Desenvolvimento da Capital – SUDECAP - para realizar as obras de infraestrutura em consonância com as políticas brasileiras de aceleração do desenvolvimento.

Em 1974, a Lei Municipal n. 2.273, de 10 de janeiro de 1974 criou a Companhia de Processamento de Dados do Município de Belo Horizonte – PRODABEL -, responsável por modernizar os processos de gestão urbana por meio de redes computacionais e de informática.

No ano seguinte, foi criado através da Lei Municipal n. 3.802, de 6 de julho de 1982 o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte - CDPCM-BH - responsável por promover e deliberar sobre as políticas de preservação patrimonial no município. Junto com o conselho, nasceram também algumas deliberações que demarcaram as primeiras áreas de interesse histórico de Belo Horizonte, como é o caso do Conjunto da Região da Praça Rui Barbosa/Praça da Estação. Vale ressaltar que o mapeamento dessas áreas foi incluído como anexo (Anexo 7) da Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985, inaugurando uma estratégia de diferenciação no tratamento de áreas especiais mantido até hoje pela Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019.

Para deliberar sobre as questões relacionadas ao parcelamento, ocupação e uso do solo, a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 institui a Comissão de Uso e Ocupação do Solo, composta por cinco membros: 2 (dois) representantes da Prefeitura de Belo Horizonte;¹ (um) representante da Câmara Municipal de Belo Horizonte, 1 (um) representante da Sociedade Mineira de Engenheiros ³⁴e 1 (um) representante da

34 A Sociedade Mineira de Engenheiros era uma entidade autônoma que reunia engenheiros e agrônomos com a prerrogativa de integrar, desenvolver e valorizar a Engenharia, a Arquitetura, a Agronomia e seus profissionais, contribuindo para o aprimoramento tecnológico, científico, sociocultural e econômico da sociedade, em especial, a de Minas Gerais.

Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana (Plambel), com a atribuição de acompanhar a sua implantação e recolher subsídios para a revisão e modificação desta Lei. A composição do órgão tinha a finalidade técnica e analítica, mas embora o Instituto dos Arquitetos do Brasil de Minas Gerais e o sistema composto (à época) pelos Conselho Regional de Engenharia, Agronomia e Arquitetura de Minas Gerais (CREA-MG), o Conselho Federal de Engenharia, Agronomia e Arquitetura (CONFEA) já existissem, estes órgãos não tinham cadeira no conselho.

Esta comissão teve seu regramento instituído por meio do Decreto Municipal n. 3.004, de 19 de janeiro de 1977 e tinha, a princípio, a função de esclarecer como os parâmetros, as ferramentas de planejamento e os procedimentos para a aplicação da legislação seriam aplicados. Além disso, tinha a atribuição de compatibilizar as classificações de uso com o território dos bairros de Belo Horizonte, regulamentando as atividades comerciais a partir da publicação de decretos específicos.

Esta comissão teve bastante relevância nas questões ligadas à regulação urbana e à aprovação de projetos. Entre 1976 e 1978, a comissão publicou diversas resoluções que, apesar de não terem sido completamente incorporadas às leis seguintes, construíram uma base de referência para a aplicação dos parâmetros urbanísticos em Belo Horizonte que convencionam, em geral, aspectos técnicos como ponto de referência para medição de altura na divisa, conceituações de terminologias próprias da regulação, cálculos e considerações entorno dos descontos de área etc. É possível observar a retomada destas instruções no Manual Técnico Aplicado a Edificações (2012) publicado pela então Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana, na tentativa de uniformizar as interpretações sobre os aspectos técnicos da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996.

Pelo conteúdo das Resoluções publicadas pela comissão, nota-se que ela passou a ser consultada também diante dos casos omissos da lei e das contradições geradas pelas diversas regras estabelecidas, o que lhe acarretou um caráter mais deliberativo do que propriamente técnico. Por esta razão, acredita-se que a Comissão de Uso e Ocupação do Solo tenha sido a origem do Conselho Municipal de Políticas Urbanas, que viria a ser instituído pela Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996.

Na tentativa de romper com o passado, a Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, tem procurado revisar algumas dessas referências desvencilhando os parâmetros urbanísticos das velhas concepções herdadas das leis anteriores. Como veremos mais adiante, a nova lei de parcelamento, ocupação e uso do solo tenta simplificar muitos destes

aspectos, interferindo menos nas decisões projetuais edilícias e mais na qualidade das soluções urbanísticas que a implantação das edificações pode promover.

Outro órgão de extrema relevância para a administração municipal criado também neste período foi a Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte – URBEL, órgão atuante no cenário da promoção e execução da habitação de interesse social e da requalificação de áreas favelizadas no município.

Diante dos problemas urbanos que se enfrentava em 1979, o governo federal publicou a Lei Lehmann (Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979), que estabelecia critérios para o parcelamento no âmbito federal. Dentre as preocupações da lei, tinha-se o intuito de impedir a transformação de áreas de risco geológico em áreas passíveis de serem ocupadas, aumentando as restrições que já eram postas pelas legislações que tratavam do parcelamento entre as décadas de 1930 e 1970. O impedimento do parcelamento dessas áreas, ao invés de garantir a segurança da população, gerou o efeito contrário. Nos grandes centros, as áreas “residuais não parceláveis das glebas” abandonadas para fora dos lotes formais, tornaram-se terrenos desprotegidos e favoráveis a ocupações irregulares, dando origem à maioria das favelas brasileiras. Em Belo Horizonte, isso não foi diferente.

A falta de interesse dos proprietários sobre áreas inundáveis, de alta declividade e de preservação ecológica determinou, de certa forma, a parte que coube às populações de baixa renda, principalmente próximo à área central e à zona sul. A partir da consolidação das favelas nessas áreas, era urgente discutir a relação entre urbanismo e exclusão social em função da desigualdade de acesso à terra e da valorização especulativa do solo urbano. Sob estas influências, foram promulgados: o Decreto Municipal n. 3.735, de 23 de maio de 1980 – que regulamentou os parâmetros construtivos de conjuntos residenciais verticais de interesse social – e a Deliberação Normativa 16 de 1981 do Plambel – que definia parâmetros de ocupação das Zonas Urbanas Especiais (Vilas e Favelas). Alguns anos depois, em 1983, criou-se a Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte - URBEL - através do Decreto Municipal n. 4.528, de 12 de setembro de 1983

O órgão nasceu integrado à então Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e tornou-se responsável pelo gerenciamento do Setor Especial – 4, classificação incluída na Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 para diferenciar as vilas e favelas no mapeamento do zoneamento. Do ponto de vista histórico, a inclusão do Setor Especial - 4 na legislação é um fato significativo, pois mostra o reconhecimento da existência de um problema social significativo cuja lei de parcelamento, ocupação e uso do solo anterior não tratava com a devida relevância. Do ponto de vista administrativo, a definição das áreas de

SE-4 permitiu uma atuação efetiva da recém-criada URBEL e da efetivação do Programa PROFAVELA.

O PROFAVELA foi estabelecido pelo Decreto Municipal n. 4.762, de 10 de agosto de 1984 e pela Lei Municipal n. 3.995, de 16 de janeiro de 1985 e foi responsável por regularizar e levar infraestrutura a grande parte das áreas de ocupação irregular e interesse social em Belo Horizonte e foi uma das primeiras ações a se preocupar com a formalização dos espaços “informais” das favelas.

Juntamente com as questões culturais, patrimoniais, sociais e de habitação, nos anos 1980, o município também enfrentava problemas que repercutiam sobre o meio ambiente. O espraiamento da cidade de Belo Horizonte em função da criação dos núcleos industriais a oeste (Contagem e Betim) e da expansão para o nordeste (em direção a Santa Luzia) levou os órgãos de planejamento municipal e estadual (Plambel) a revisarem o posicionamento das legislações sobre as questões regionais. A explosão urbana demandava a inclusão de mais ferramentas regulatórias e parâmetros urbanísticos que solucionassem os grandes impactos sobre o trânsito e demais infraestruturas urbanas.

A fim de mitigar as repercussões dos grandes empreendimentos habitacionais e industriais que surgiam no município, criaram-se os protocolos de licenciamento de empreendimento de impacto. Data dessa época o Decreto Estadual n. 20.793, de 08 de setembro de 1980 – que estabelecia a necessidade da anuência do estado em projetos cujo uso ou a repercussão causasse impacto negativo significativo a nível regional –, a Lei Municipal 4.253, de 04 de dezembro de 1985, que institui o Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM -, e a Resolução n. 1, de 23 de janeiro de 1986, que deliberava sobre os procedimentos a serem cumpridos para a liberação de empreendimentos de impacto.

Os licenciamentos ambientais e urbanísticos (este último por meio do estudo de impacto de vizinhança) são considerados ainda hoje como a mais importante ferramenta de planejamento municipal para a garantia da qualidade das análises de grandes projetos arquitetônicos e urbanísticos. Atualmente, dentre os avanços mais significativos da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 considera-se a redução do escopo e as simplificações do licenciamento ambiental para alguns usos. Vale ressaltar que isso não significa um afrouxamento diante das questões urbanas, pelo contrário, permite uma maior dinamicidade na implantação de certas atividades econômicas no município.

A criação de todos estes órgãos citados contribuiu significativamente para o avanço da qualidade do planejamento urbano, trazendo teorias e propostas inovadoras para as discussões em Belo Horizonte. Mas, ao mesmo tempo que a especialização dos órgãos

trouxe ganhos técnicos, a fragmentação de atribuições administrativas gerou burocracias e desencontros que são percebidos a partir das contradições da lei.

2.5 (1996 – 2015) A busca pela qualidade do espaço urbano

2.5.1 A 3ª Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo

Em meados dos anos 1990, é promulgada a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 como uma proposta de ruptura com as legislações anteriores. Esta lei permaneceu vigente entre 1996 e 2019 e foi alterada duas vezes, pela Lei Municipal n. 8.137, de 21 de dezembro de 2000 e pela Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010. Um dos principais ganhos para o planejamento urbano trazido nesta versão era a incorporação das questões relativas ao solo criado e a “recuperação da mais-valia” via Transferência do Direito de Construir, instituído anos antes através da Lei Municipal n. 6.706, de 05 de agosto de 1994.

A transferência do direito de construir era uma ferramenta que permitia ao mesmo tempo incentivar a preservação de bens de importância cultural e patrimonial e flexibilizar o potencial construtivo de algumas áreas da cidade. Esta ferramenta, somada à eliminação dos modelos de assentamento e parcelamento permitiu mais flexibilidade à forma arquitetônica. Em contrapartida, a redução drástica dos coeficientes de aproveitamento e a inclusão do parâmetro da quota mínima de terreno por unidade habitacional reformularam a estratégia de controle da densidade construtiva. A quota de certa permitia corrigir uma distorção do conceito de controle de “adensamento”, pois nas leis anteriores ainda não se havia superado a discussão que descolava o “adensamento populacional” do “adensamento construtivo”. Como consequência, rapidamente, o Coeficiente de Aproveitamento tornou-se o ponto mais discutido e mais conflituoso da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996).

A 3ª lei de parcelamento, ocupação e uso do solo trazia uma estrutura de zoneamento diferente das anteriores, que não dividia as zonas residenciais das comerciais, mas dividia o território quanto ao potencial de ocupação. Eram as zonas descritas da seguinte maneira: Zona de Preservação Ambiental - ZPAM -; Zona de Proteção - ZP -; Zona de Adensamento Restrito – ZAR, Zona de Adensamento Preferencial - ZAP -; Zona Central - ZC -; Zona Adensada - ZA -; Zona de Especial Interesse Social - ZEIS – e Zona de Grandes Equipamentos - ZE.

As Zonas de Preservação Ambiental correspondiam às áreas públicas onde havia o interesse de preservação ambiental. As Zonas de Proteção correspondiam às áreas particulares de interesse de preservação ambiental e eram divididas em três graus, ZP1, ZP2 e ZP3, sendo ZP1 a mais restritiva. As Zonas de Adensamento Restrito eram áreas consideradas com baixa possibilidade de adensamento frente a impossibilidade de expansão da rede de infraestrutura urbana e viária e podiam ser de dois tipos ZAR-1 e ZAR-2. As ZAR -1 eram aquelas contidas dentro da Avenida do Contorno e imediações e a ZAR-2, as localizadas nas áreas periféricas. As Zona de Adensamento Preferencial - ZAP – eram as áreas consideradas providas de infraestrutura e passíveis de ocupação; as Zona Centrais correspondiam aos núcleos prioritariamente comerciais das regionais administrativas Venda Nova, Barreiro e Centro-sul (área dentro da Av. do Contorno contendo a Zona Hipercentral). A Zona Adensada correspondia às áreas consideradas já saturadas frente a impossibilidade de expansão da rede de infraestrutura urbana e viária. A Zona de Especial Interesse Social correspondia às áreas de interesse social, sendo classificada inicialmente em três tipos: ZEIS-1, correspondente a vilas e favelas, ZEIS-2, correspondente a áreas parceladas clandestinamente ou com potencial de implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social e a ZEIS-3, correspondente aos conjuntos habitacionais implantados pelo poder público ou em área de risco social. As ZEIS-2 viriam mais tarde a ser transformadas nas Áreas de Especial Interesse Social – AEIS – com a promulgação da Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010. Por fim, as Zona de Grandes Equipamentos eram as áreas que concentravam parques industriais e outros tipos de grandes empreendimentos urbanos como a Campus da Universidade Federal de Minas Gerais e o Aeroporto da Pampulha. A Figura 27 mostra o zoneamento principal vigente no momento da revogação da lei em agosto de 2019.

Além do “zoneamento principal” descrito anteriormente, a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 trouxe outros mapeamentos que não eram considerados “zoneamentos legítimos” pois não eram exatamente a tradução do conceito funcionalista herdado do movimento moderno.

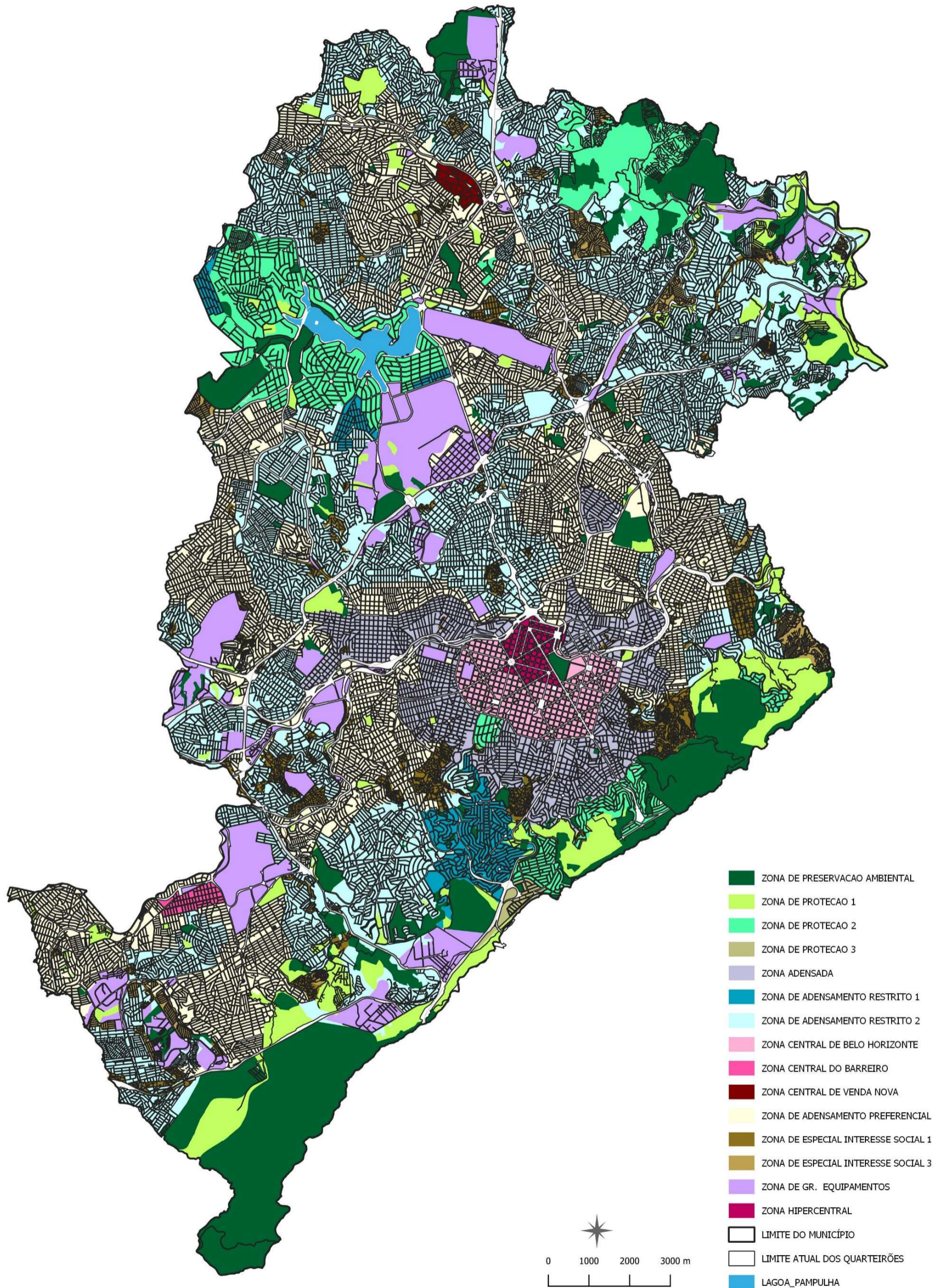
Eram este mapeamentos: as Áreas de Diretrizes Especiais – determinadas em sua maioria para a classificação e resguardo de áreas de preservação de cunho patrimônio-cultural ou ambiental (FIGURA 28), Os Projetos Viários Prioritários e as Previsões de Alargamento de Vias – resultado dos estudos de readequação do sistema de trânsito que mapeavam principalmente as áreas a serem desapropriadas para alargamento ou criação de eixos de conexão (FIGURA 29), Áreas de Especial Interesse Social (1 e 2) – originárias das ZEIS 2 e classificadas pela Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010 e Decreto Municipal 16.888, de 12 de abril de 2018 que às vezes sobrepunha-se aos zoneamentos principais

(FIGURA 30); e as Operações Urbanas (FIGURA 31) – projetos urbanos que permitiam a requalificação ou intervenção em áreas urbanas de interesse estratégico para o desenvolvimento do município.

A origem desses mapeamentos partia de estudos de regiões específicas desenvolvida de modo pulverizado dentro dos órgãos poder executivo (autarquias e conselhos municipais) ou surgiam de demandas legítimas da própria comunidade, como foi o caso da ADE Santa Tereza. Desse modo, apesar de não trazerem o termo “zona” no nome, estes mapeamentos, sobrepostos a uma lógica de planejamento principal, funcionavam também como referência para a determinação de parâmetros urbanísticos e distribuição de usos, de modo que na prática, eram sim um tipo de zoneamento. Em suma, a delimitação de todas estas áreas resultava numa forma de ponderação, adequando os parâmetros como: afastamentos, densidade construtiva, permeabilidade do solo e etc. do “zoneamento principal” conforme as especificidades locais.

Figura 27 – Zoneamentos descritos nos anexos da 3a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações) articulados em imagem única.

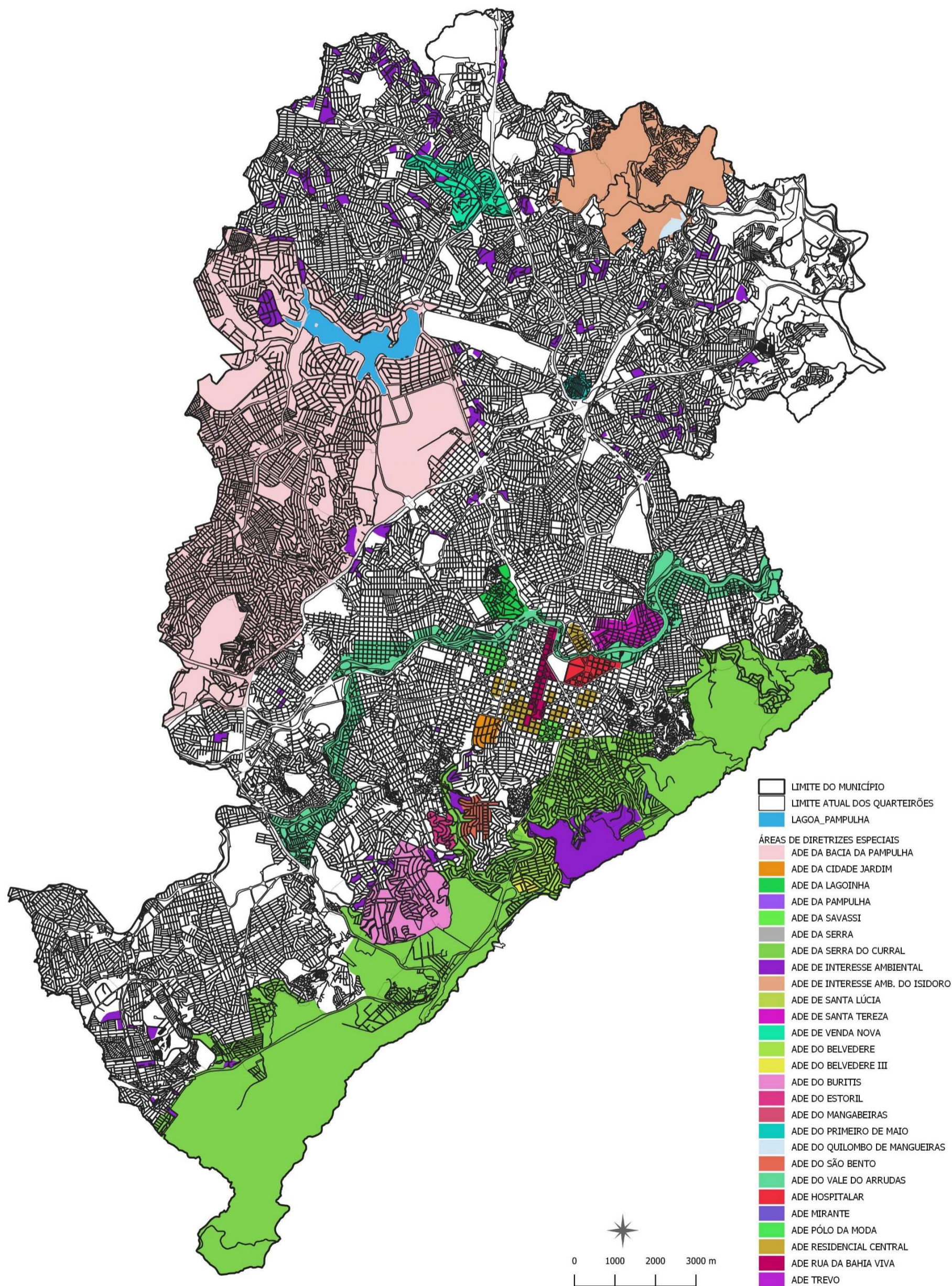
BELO HORIZONTE - ZONEAMENTO LEI MUNICIPAL N. 7.166, DE 27 DE AGOSTO DE 1996 E ALTERAÇÕES.



Elaboração: ARREGUY, Natália. - Base de Dados: Anexos das Leis Municipais n. 7.166/96, 8.137/00 e 9.959/10; Infraestrutura de dados Espaciais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2020. - Sistema de Projeção: SIRGAS 2000/ UTM Zona 23S. ARREGUY, Natália. Regulação Urbana: Complexidades da legislação e dos parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte [Tese]. UFMG: Belo Horizonte - MG, 2020.

Figura 28 - Mapeamento das Áreas de Diretrizes Especiais do Município de Belo Horizonte descrito nos anexos da 3a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações) articulados em imagem única.

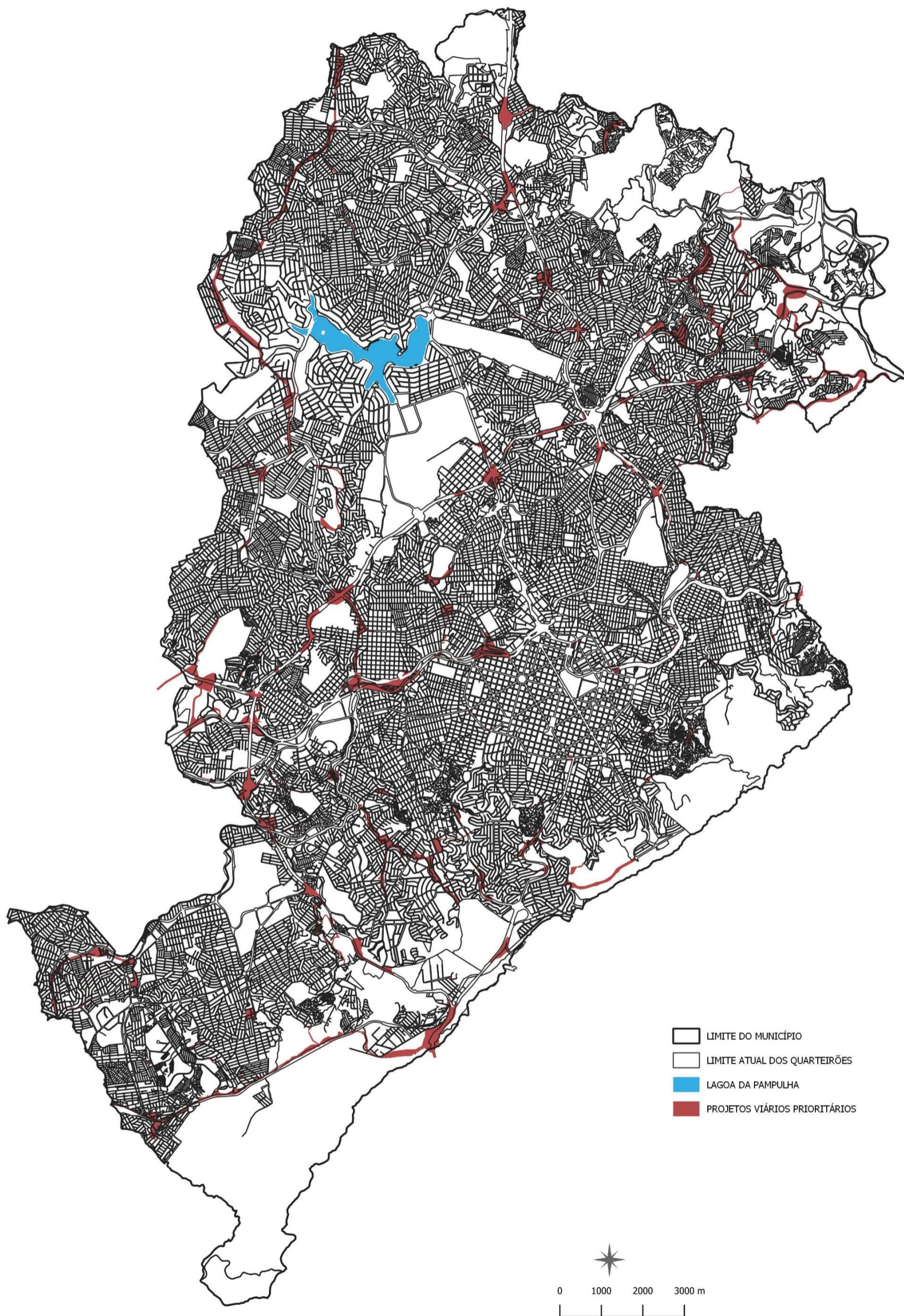
BELO HORIZONTE - ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS LEI MUNICIPAL N. 7.166, DE 27 DE AGOSTO DE 1996 E ALTERAÇÕES.



Elaboração: ARREGUY, Natália. - Base de Dados: Anexos das Leis Municipais n. 7166/96, 8.137/00 e 9.959/10; Infraestrutura de dados Espaciais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2020. - Sistema de Projeção: SIRGAS 2000/ UTM Zona 23S. ARREGUY, Natália. Regulação Urbana: Complexidades da legislação e dos parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte [Tese]. UFMG: Belo Horizonte - MG, 2020.

Figura 29 - Mapeamento dos Projetos Viários Prioritários do Município de Belo Horizonte descritos nos anexos da 3a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações) articulados em imagem única

BELO HORIZONTE - PROJETOS VIÁRIOS PRIORITÁRIOS LEI MUNICIPAL N. 7.166, DE 27 DE AGOSTO DE 1996 E ALTERAÇÕES.

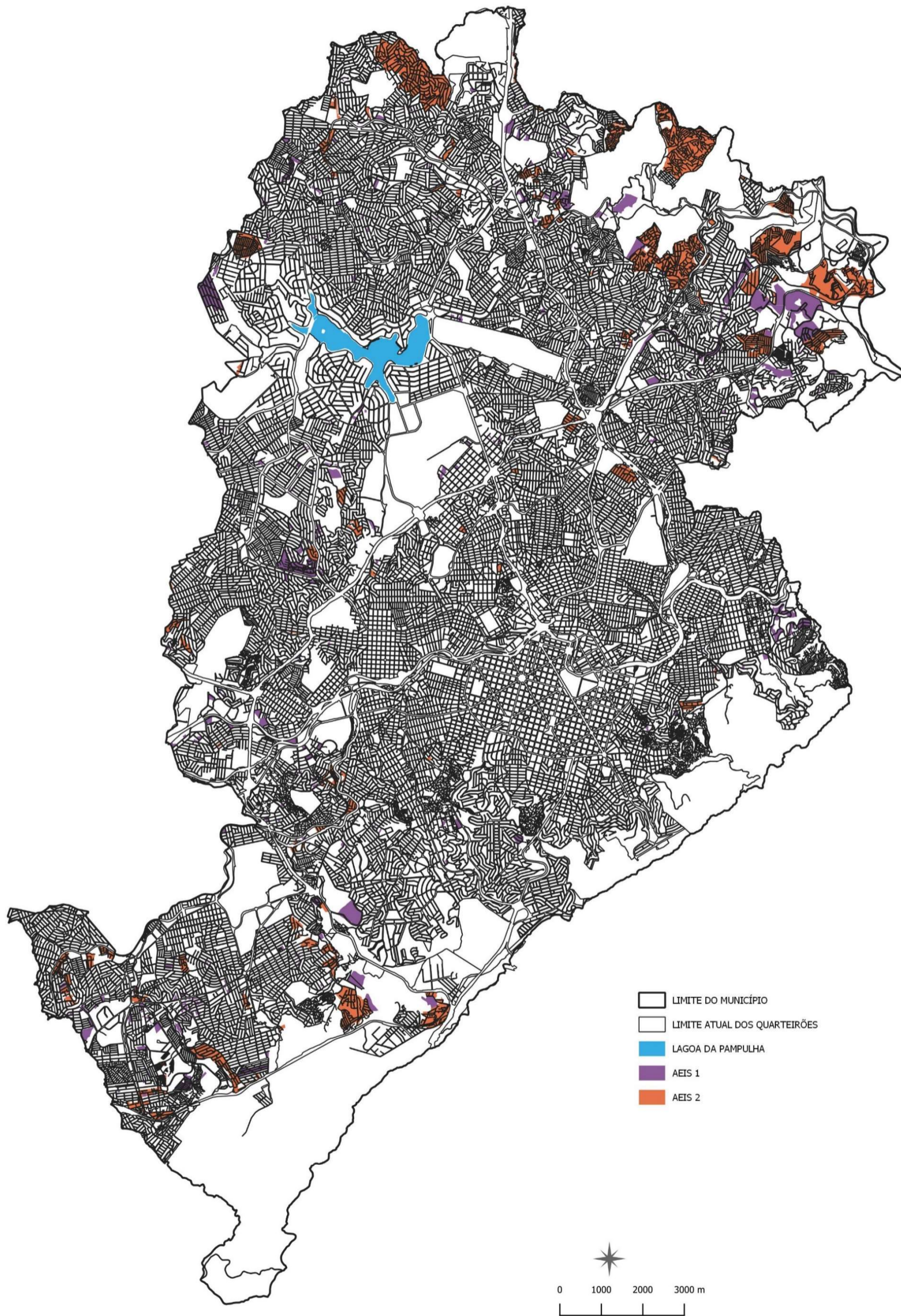


Elaboração: ARREGUY, Natália. - Base de Dados: Anexos das Leis Municipais n. 7166/96, 8.137/00 e 9.959/10; Infraestrutura de dados Espaciais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2020. - Sistema de Projeção: SIRGAS 2000/ UTM Zona 23S. ARREGUY, Natália. Regulação Urbana: Complexidades da legislação e dos parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte [Tese]. UFMG: Belo Horizonte - MG, 2020.

Fonte: Elaborado pela Autora. Base da dados: Anexos das Leis Municipais n. 7166/96, 8.137/00 e 9.959/10; Infraestrutura de dados Espaciais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2020.

Figura 30 - Mapeamento Áreas de Especial Interesse Social do Município de Belo Horizonte descritas pela 3a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações) e pelo Decreto Municipal n. 16.888, de 12 de abril de 2018.

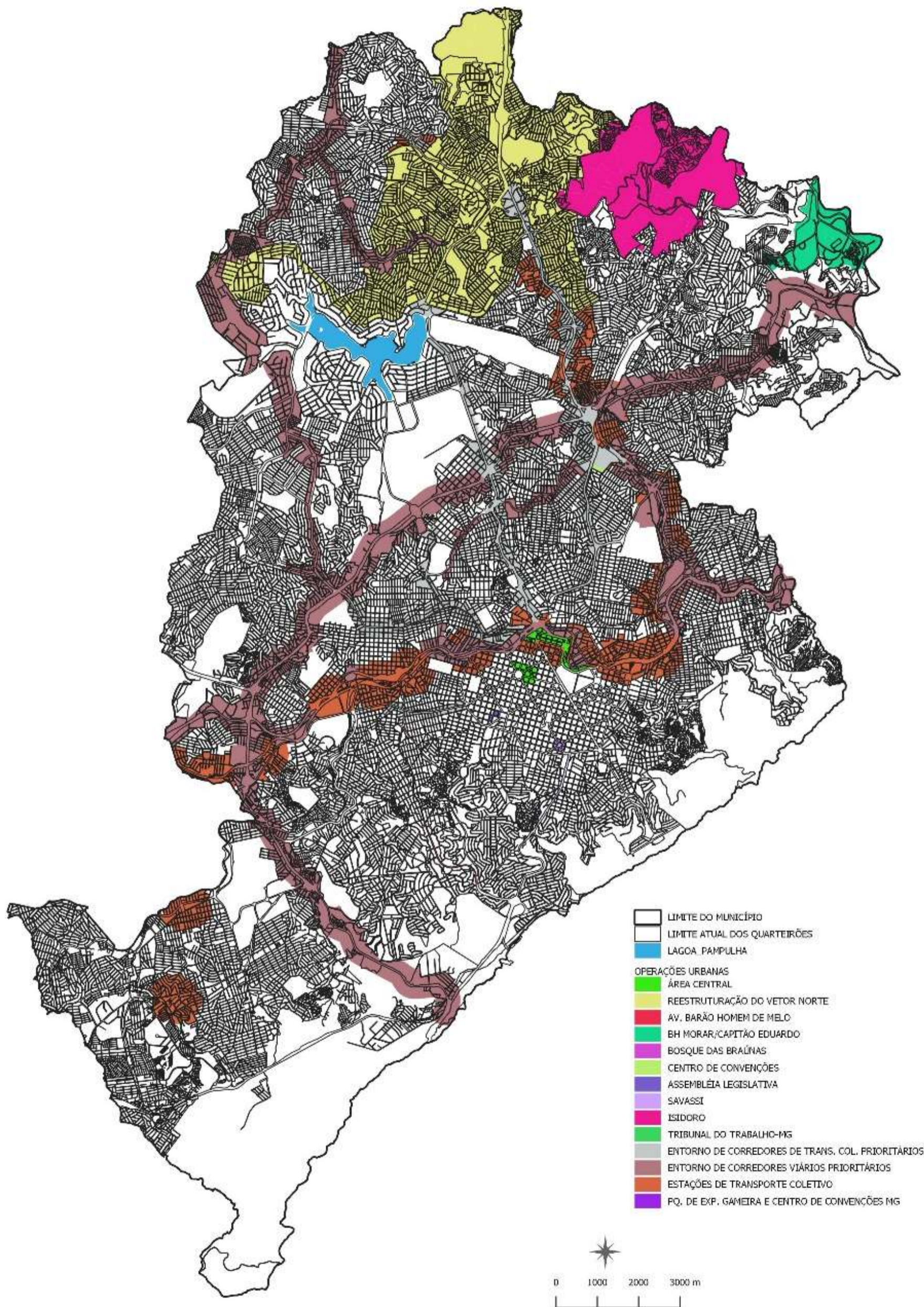
BELO HORIZONTE - ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL LEI MUNICIPAL N. 7.166, DE 27 DE AGOSTO DE 1996 E ALTERAÇÕES E DEC. MUNICIPAL N. 16.888, DE 12 DE ABRIL DE 2018.



Elaboração: ARREGUY, Natália. - Base de Dados: Anexos das Leis Municipais n. 7166/96, 8.137/00 e 9.959/10; Infraestrutura de dados Espaciais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2020. - Sistema de Projeção: SIRGAS 2000/ UTM Zona 23S. ARREGUY, Natália. Regulação Urbana: Complexidades da legislação e dos parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte [Tese]. UFMG: Belo Horizonte - MG, 2020.

Figura 31 - Mapeamento das Operações Urbanas do Município de Belo Horizonte descrito pela 3a Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações)

BELO HORIZONTE - OPERAÇÕES URBANAS MAPEADAS PELA LEI MUNICIPAL N. 7.166, DE 27 DE AGOSTO DE 1996 E ALTERAÇÕES E OUTRAS LEGISLAÇÕES COMPLEMENTARES.



Elaboração: NIREGUI, Luciana. - Base de Dados: Anexos das Leis Municipais n. 7.166/96, 8.137/00 e 9.959/10; Infraestrutura de dados espaciais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2020. - Sistema de Projeção: SIRGAS 2000/ UTM Zona 23S. 4424814, 4424814, 4424814. - Organização: Urbanas. Complementadas da legislação e dos parâmetros urbanísticos de Belo Horizonte [Lei]. UFRG. Belo Horizonte - MG, 2020.

A classificação viária inicialmente era estabelecida em função do tráfego de veículos. As vias podiam ser do tipo: de ligação regional, arterial, coletoras ou locais. A lógica baseava-se no princípio da capilaridade e da hierarquia. as vias de ligação regional ligariam Belo Horizonte aos municípios vizinhos e distribuiriam o tráfego para as avenidas arteriais que fariam a conexão entre as grandes regionais administrativas, depois o trânsito seria distribuído para as vias coletoras, responsáveis por distribuir o tráfego dentro dos bairros e arredores e por fim, as vias locais seriam aquelas responsáveis pelos acessos aos quarteirões e lotes dentro dos bairros. Essa classificação permaneceu única durante bastante tempo, mas logo notou-se que o volume de tráfego não era o aspecto principal a ser observado para a compatibilidade de uma atividade com o contexto urbano. Desse modo, na revisão de 2010, incluiu-se a classificação de uso das vias, atribuindo-lhes a classificação a partir da predominância do uso residencial, não residencial ou misto.

O cruzamento do zoneamento com a classificação viária era também determinante para o estabelecimento dos parâmetros de parcelamento e de edificações, que eram atrelados às condições urbanas e não mais aos modelos de parcelamento.

Quanto à distribuição de usos, o modelo de assentamento foi substituído por uma tabela anexa à lei que compatibilizava as atividades econômicas conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas, os diversos zoneamentos, e a classificação viária. A tabela indicava para cada condição a permissão ou veto das instalações das atividades residenciais e não residenciais no município.

2.5.2 A vigência e as alterações da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996

Os novos procedimentos administrativos e as regras urbanas mais restritivas trazidos pela Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, somada à falta de validação das práticas projetuais consolidadas durante a vigência das leis anteriores (principalmente pautadas pelas resoluções da Comissão de Ocupação e Uso do Solo – extinta pela Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996) causavam insegurança nos profissionais da construção civil, pois a amplitude da possibilidade de interpretação da lei gerava ruídos na aplicação das regras.

A fim de corrigir parte das lacunas, e solucionar conflitos resultantes da aplicação da legislação, no anos 2000, a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 foi alterada pela Lei Municipal n. 8.137, de 21 de dezembro de 2000, mantendo-se a dinâmica de aprovação de projetos e de aplicação dos parâmetros urbanísticos tal como dispostos em

1996 Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e as adequações da Lei Municipal n. 8.137, de 21 de dezembro de 2000.

Em 2003 o Código de Posturas (Lei Municipal n. 8.616, de 14 de julho de 2003) compilou diversas legislações organizando as posturas municipais e substituiu definitivamente algumas legislações que ainda vigoravam desde as décadas de 1910 e 1920. O código trouxe ainda novas regulações sobre a distribuição de usos que não haviam sido contempladas na revisão da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 alterada pela Lei Municipal n. 8.137, de 21 de dezembro de 2000.

Durante a vigência da 3ª Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo as discussões sobre a acessibilidade universal forma incluídas nas legislações federais (Lei Federal 10.098, de 19 de dezembro de 2000, NBR 9050/2004, Lei Federal n. 10.741, de 1º de outubro 2003 e Lei Federal n. 13.146, de 6 de julho de 2015) e municipais (Lei Municipal n.8.574, de 23 de maio de 2003). É importante salientar que estas alterações impactaram diretamente a morfologia das edificações³⁵, pois tornam obrigatórios a implantação de elevadores, rampas, instalações sanitárias e unidades privativas acessíveis em alguns tipos construtivos, como as habitações de interesse social. Este fato não era obrigatório nos termos do Decreto-Lei n. 84, de 21 de dezembro de 1940, mas seria incluído no Código e Edificações (Lei Municipal n. 9.725, de 15 de julho de 2009).

Em 2009, o Código de Edificações (Lei Municipal n. 9.725, de 15 de julho de 2009) trouxe no art. 13 a possibilidade de simplificação da aprovação de edificações unifamiliares de até 70m². Procurava-se dar regularidade via Concessão de Baixa de Edificações simplificada às edificações que causassem pouco impacto no ambiente urbano. Esta tentativa já demonstrava as dificuldades de funcionamento da legislação urbanística que ia se tornando cada vez mais difícil de ser compreendida e aplicada.

Em 2010, foi promulgada a Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010, que revisou os limites dos zoneamentos e ampliou a discussão entorno de novos instrumentos de planejamento trazidos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001) como a transferência do direito de construir, o IPTU progressivo, a outorga onerosa,

³⁵ O caráter normativo dessas legislações, apesar de terem trazido diversos ganhos nos projetos iniciais, ao serem taxativos e desconsiderarem em parte as especificidades dos projetos já existente, ainda hoje causam dificuldades na aplicação das normas de acessibilidade às edificações construídas em períodos anteriores às Lei Federal 10.098, de 19 de dezembro de 2000, NBR 9050/2004, Lei Federal n. 10.741, de 1º de outubro 2003, principalmente em função das adaptações a novos e acréscimos área. Até o momento atual não é possível abarcar por completo todas as situações e obter instruções para como proceder baseado apenas nos instrumentos legais. O maior conflito observado ainda segue sendo em relação a acessibilidade em bens tombados, quando a questão de adaptar ou não adaptar um bem histórico gera conflitos entre o posicionamento técnico e estético.

operações urbanas, o direito de preempção, etc. Vale ressaltar que alguns destes já se encontravam relacionados na Lei Municipal n. 7.165, de 27 de novembro de 1996 e em uso como o caso da transferência do direito de construir, outros seriam acrescentados ao plano diretor em 2010, com a revisão da legislação pela Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010, como foi o caso das operações urbanas.

No mesmo período, a cidade se preparava para receber as delegações participantes da Copa da Federação Internacional de Futebol. Neste contexto, a inclusão das operações urbanas como estratégia de planejamento Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010 foi o que viabilizou projetos estratégicos de adequação do município como a criação de leis específicas que viabilizaram grandes intervenções viárias (operações urbanas da Av. Barão Homem de Melo e do Vetor norte, por exemplo) e flexibilizavam os coeficientes de aproveitamento e outros parâmetros urbanísticos para empreendimentos que visassem instalar o usos de extrema relevância para a realização do evento como a construção de hotéis e hospitais. Alguns empreendimentos se aproveitaram desta situação para utilizar coeficientes de aproveitamento mais altos que os estabelecidos normalmente pela Lei. Após a conclusão da vigência da Operação Urbana (Regulamentada pela Lei Municipal n. 9.952, de 05 de julho de 2010), os edifícios onde não havia se instalado o uso de hotelaria, mas construídos sob este pretexto, foram negociadas e anistiadas pela Lei Municipal n. 10.911, de 2 de março de 2016 permitindo a transformação dos empreendimentos em outros tipos de uso residencial e não residencial.

A vigência da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 foi marcada também por tentativas de revisão de programas de habitação tanto no nível federal quanto no municipal. Entre 1996 e 2012, grande parte das vilas e favelas incluídas nas Zonas de Especial Interesse Social já haviam sido mapeadas pela URBEL e contempladas com os Planos Globais Específicos, documentos que traziam diretrizes de programas de remoção, reassentamento e requalificação dessas áreas. Mas permanecia a necessidade de atenção com as áreas de parcelamento clandestino nas periferias, as quais tinham sua relevância cada vez mais aumentada em função dos crescentes movimentos de ocupação.

Em 2009 havia sido publicada a Lei Federal n. 11.977, de 07 de julho de 2009, que tratava do Programa Minha Casa Minha vida e que dentre outros regulamentos trazia estratégias para a regularização de parcelamentos de interesse social e os parâmetros para subsídio de produção de habitação de interesse social de baixa renda. Esta lei, junto com a lei municipal de regularização (Lei Municipal n. 9.074, de 18 de janeiro de 2005) seria um caminho importante para a continuação dos processos de regularização dos parcelamentos clandestinos instalados nas periferias dando continuação aos programas originados em

função da Lei Municipal n. 1.212, de 1 de dezembro de 1965. No entanto, após décadas de regularizações dos parcelamentos sem atrelar significativamente os programas à titulação dos imóveis, a Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017 foi a alternativa que atribuiu esta responsabilidade ao poder público, entretanto, ainda sem a obrigatoriedade da regularização urbanística (adequação das construções e parcelamentos aos parâmetros vigentes) e ambiental (recuperação efetiva das áreas de proteção ambiental degradadas).

2.6 (2015 – 2020) O Novo Plano Diretor de Belo Horizonte

2.6.1 O aprendizado com a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996

A Lei parcelamento, ocupação e uso do solo de 1996 deveria constituir, juntamente com o Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996), um conjunto de regras que limitassem a interferência de qualquer cidadão ou grupo sobre a configuração e o uso do solo urbano. No entanto, a cada alteração ou promulgação de uma lei de revisão, a efetividade da LPOUS foi se distanciando de seu objetivo primordial de defender o interesse coletivo e diminuir as diferenças de direito à cidade e ao solo urbano. Assim, após um longo processo de discussões políticas, o que se obteve como resultado ao longo dos mais de vinte anos de vigência da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 foi um documento fragmentado com traços das manifestações do interesse popular, do interesse da Administração Pública e do interesse particular dos proprietários de imóveis, incorporadores, especuladores e demais interessados em obter lucro sobre a terra urbana.

Num processo de elaboração legal, têm-se interferências de diversas esferas de interesse. O interesse popular é defendido pelos vereadores eleitos para o exercício do Poder Legislativo e pelas representações e lideranças populares atuantes nas diversas instâncias de discussão abertas para os debates sobre os rumos da legislação urbanística. Esta instância pretende incluir nas leis, estratégias para garantir a redução da disparidade de direitos sobre o solo urbano, pressionando para que se criem programas de habitação de interesse social, planos de mobilidade etc.

Como intermédio entre os interesses populares e individuais, tem-se o interesse da Administração Pública que se encontra, de fato, dividido em dois: o interesse de estado e interesse de governo.

O interesse de estado é representado pela equipe técnico-administrativa concursado do poder público associando tanto o Poder Legislativo quanto no Poder Executivo. As expectativas deste grupo de pessoas é incluir na legislação o que elas entendem como sendo “bom para a coletividade”, como se defendessem a virtuosidade da legislação. Essa concepção é baseada nas políticas de estado construídas a partir de outras leis que não apenas as urbanísticas sendo elas: a Constituição Federal, a Lei Orgânica do município, o Estatuto do Idoso, o Estatuto deficiente etc. que incorporam um ideal de cidade que não é igual para todos.

Já o interesse de governo, é representado pela equipe detentora de cargos de confiança do grupo político eleito e carrega como expectativas a serem incluídas na legislação, aquilo que se entende como boas estratégias dentro da proposta do governo eleito, condizente com suas promessas de campanha, com seus compromissos com seus grupos apoiadores, orientações ideológicas e etc. Ao contrário da equipe fixa que compõe o corpo do estado, esta equipe defende a qualidade da legislação, mas também inclui na lei condições de manutenção de seu capital político-administrativo dentro do perfil do grupo eleito.

Por fim, tem-se o interesse particular, que se subdivide em dois tipos: o interesse de pessoas físicas e pequenos empreendedores e o interesse de mercado. O primeiro grupo é representado pelo indivíduo detentor de bens imobiliários que tem a expectativa da manutenção e valorização de bens patrimoniais familiares ou das pequenas construtoras, que visam ao lucro com a produção imobiliária. Mas que estão longe de manipular o mercado de fato. O segundo grupo é representado pelos incorporadores imobiliários, especuladores, grandes construtores etc., que representam a força do capital e almejam o lucro máximo da terra. Esse grupo organizado detém a maior moeda de troca na negociação da legislação, o capital.

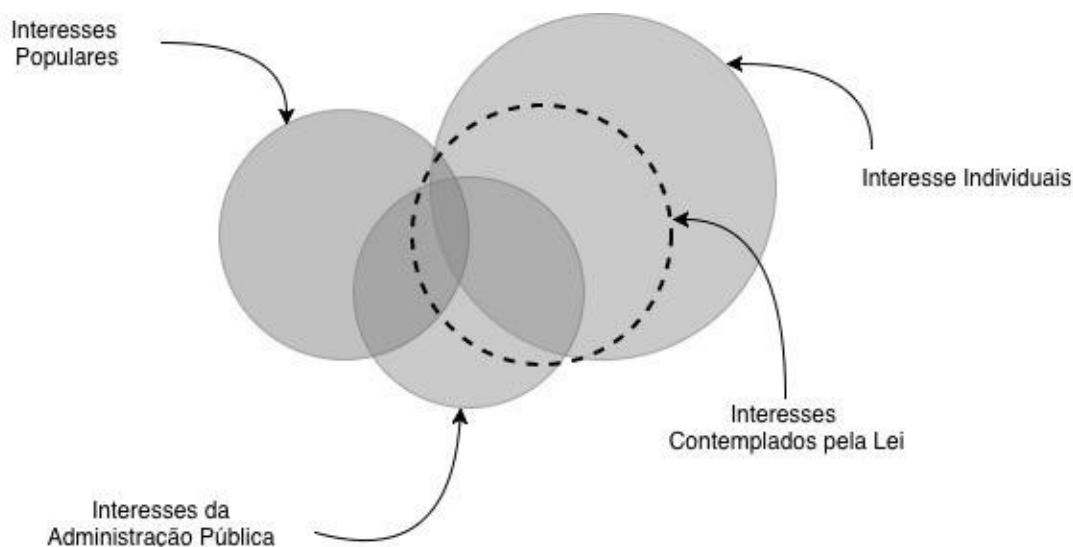
Em função desta pluralidade de grupos atuantes no processo legislativo e da multiplicidade de interesses e expectativas sobre a destinação do solo urbano, surgem sucessivas demandas por alteração dos arcabouços legais que são incluídos no corpo das legislações urbanísticas por sucessivas alterações das leis.

Esse processo é comum em qualquer fluxo de elaboração/revisão legal, e em Belo Horizonte fez com que a LPOUS (a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996) se tornasse um compilado de caputs de artigos trazendo enunciados proibitivos (elaborados geralmente pelos agentes do poder público), seguidos de dezenas de parágrafos e incisos de exceções, incluídos pelo poder particular na tentativa de estabelecer a rentabilidade

máxima da terra urbana. Entremeados ao corpo da lei, ainda se encontram alguns artigos salpicados que de fato defendem o interesse das populações de baixa renda.

A Figura 32 busca ilustrar, de forma esquemática, esse jogo de forças sobre a redação legal, que acaba resultando em: uma pequena de interferência direta da população, uma interferência significativa do poder público como redator da legislação e uma grande interferência do poder privado, que usa da força do poder econômico para influenciar a opinião pública, as audiências públicas, as conferências municipais e as votações na câmara de vereadores.

Figura 32 – Ilustração esquemática do conflito de interesses na construção das leis de parcelamento, ocupação e uso do solo



Fonte: Elaborado pela Autora.

Com tantas arestas e diante das inúmeras possibilidades para se materializar a diversidade de uso e de formas na cidade, observa-se a clara tentativa do “sim” do interesse particular frente às afirmativas obtusas do “não” do interesse de estado e de governo. Desse modo, aquilo que eram diretrizes legítimas do interesse coletivo ou popular passa a ser o último aspecto em grau de relevância, gerando uma sensação de que a “letra fria” da lei é descabida, acrílica ou, por vezes, inócua.

Diante de tantas dificuldades, é importante que todos os setores da sociedade estejam atentos para que não se utilize a força da legislação erroneamente como fonte de negociação para barganhas. É fato que as conferências municipais têm se tornado cada

vez mais eficientes em mudar esse desequilíbrio, mas também é fato que a força do poder econômico é muito desproporcional diante da vontade das lideranças populares e dos representantes do poder público e outras entidades que são incluídas como mediadoras de conflitos (universidades, conselhos etc.).

Mesmo ao fim do processo de elaboração da lei e aprovação de um texto remendado, permanece a utopia de controle sobre o espaço urbano como solução para os conflitos. E sempre haverá de ser publicada uma nova lei que revisa a antiga na tentativa de contornar as artimanhas dos interesses individuais para “distorcer” as intenções de veto de situações que privilegiem poucos.

Os conflitos de interesses se manifestam em vários níveis da Administração Pública e é uma das principais origens da complexidade dos parâmetros urbanísticos, como veremos mais adiante. Vale ressaltar que também contribuem para a complexidade das redações legais as circunstâncias em que as legislações são escritas. Muitas vezes, a pressão política ou popular demanda soluções ágeis de aprovação das leis, o que faz com que o texto seja escrito com urgência, impedindo uma análise e revisão minuciosa das expressões linguísticas escolhidas, que ora são escolhidas conforme as boas práticas legislativas, ora são escolhidas conforme o vocabulário técnico arquitetônico e urbanístico.

Durante o processo de discussão da legislação ou de suas revisões, as emendas propostas algumas vezes são tão sutis que chegam a beirar a perversidade. Não é difícil observar a alteração de termos pontuais em enunciados claros com a finalidade de transformá-los em sentenças ambíguas, dando abertura para que se manipule a interpretação do texto após sua aprovação. Por isso, é de extrema importância que se opte por termos objetivos e que se esteja atento à clareza da construção dos conceitos e a disposição desses termos ao longo do corpo do texto.

Além da barreira gerada pelas forças econômicas que impedem a inclusão dos interesses populares na redação, a falta de habilidade das representações populares com a linguagem jurídica e com os termos técnicos também reduz o grau de intervenção e compreensão dos mecanismos que estão sendo gerados.

Os parâmetros urbanísticos, por exemplo, são instrumentos de regulação cuja aplicação nos moldes da lógica funcionalista modernista de zoneamento, ocorre de uma forma complexa e que exige familiaridade com muitos termos técnicos e capacidade de lidar com as abstrações conceituais que regem o planejamento urbano. Estas abstrações contidas nas leis urbanísticas são difíceis inclusive para os advogados que não adquirem em sua formação a capacitação para compreender as ferramentas de controle, os parâmetros

urbanísticos e a dinâmica de aprovação de projetos do ponto de vista técnico. Assim, é muito comum que se escute dizer que “a lei é complexa porque não é possível de ser entendida”, quando na verdade existe uma barreira anterior à leitura do texto. Deste modo, a ausência de uma capacitação mínima diante dos termos que são tratados como conhecimento comum por quem lida com a legislação acaba por transformar a legislação em um documento excludente e de compreensão extremamente restrita. Só a entendem os “iniciados”

Para diminuir essa dificuldade durante o processo de construção da nova legislação, foi preciso organizar esses conceitos de maneira clara acessível, além de difundi-los entre os diversos grupos da sociedade para que os processos tanto da construção da legislação quanto de vivência da cidade fossem democratizados.

2.6.2 O processo de construção da Lei Municipal n. 11.181, de 8 de agosto de 2019

Durante o desenvolvimento deste trabalho tramitava na Câmara dos Vereadores de Belo Horizonte o Projeto de Lei Municipal n. 1.749, de 2015, que trazia a revisão do Plano Diretor (Lei Municipal n. 7.165, de 27 de novembro de 1996) e da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996). A intenção era criar uma lei que substituísse as vigentes introduzindo novos enunciados legais, mas simplificando tanto a redação quanto a aplicação dos parâmetros urbanísticos.

Em 2014, o COMPUR promoveu a IV Conferência Municipal de Políticas Urbanas, um evento que contou com a participação popular e representantes dos setores técnico e empresarial. Deste evento foram validadas as propostas apresentadas pela Administração Municipal e pelos delegados que foram incluídas no Projeto de Lei Municipal n. 1.749, de 2015. O projeto tentava unificar entendimentos e elucidar pontos obscuros das leis anteriores e foi mantido em discussão na Câmara Municipal por 4 anos antes de sua votação. Apesar de ter sido publicada em 2015, a proposta incluiu em seu processo de elaboração emendas, substituições e pensamentos que traziam a filosofia discutida pelas Nações Unidas num evento que apresentou ao mundo a chamada “Nova Agenda Urbana” em 2016.

O documento chamado de “Declaração de Quito sobre cidades e aglomerados urbanos sustentáveis para todos” trazia a síntese das discussões resultantes do encontro Habitat III, promovido para levantar questões fundamentais para o desenvolvimento das cidades nos próximos anos.

A declaração trazia diversos pontos importantes que davam ênfase ao direito à cidade, a necessidade de estabelecer políticas de mobilidade, a preocupação com o meio ambiente e com a sustentabilidade, com a redistribuição de renda e com a redução da pobreza, a inclusão de tecnologia no processo de planejamento urbano, a sustentabilidade da economia urbana e a saúde fiscal dos municípios e com a preservação dos bens culturais e patrimoniais. Eram esses pontos:

- Sustentabilidade em termos de habitação;
- Infraestruturas;
- Serviços básicos;
- Segurança alimentar;
- Saúde;
- Educação;
- Empregos condignos;
- Segurança;
- Recursos naturais;
- Desenvolvimento social e cultural;
- Proteção ambiental;
- Igualdade de gênero
- Promoção de resiliência;
- Proteção do ambiente, ecossistemas, água, habitats naturais e biodiversidade;
- Consumo e produção sustentáveis;
- Consumo responsável dos recursos;
- Alterações climáticas;
- Segurança;
- Participação.

As discussões em torno da Nova Agenda Urbana eram desde o princípio um ponto importante para a elaboração do Projeto de Lei Municipal n. 1.749, de 2015³⁶. O projeto de lei trazia muitas ideias inovadoras sob a ótica do planejamento urbano, mas permite questionamentos sobre o “como fazer”, pois, apontava muitas necessidades de futura regulamentação, a qual seriam publicadas por meio de decreto do executivos, em separado do Plano Diretor. Esta abertura promoveu uma certa insegurança da sociedade, pois,

36 A NAU é citada no Art. 3º da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019.

anunciava uma propensão à sucessivas intervenções regulamentadoras posteriores à aprovação à lei.

Uma das estratégias principais do projeto baseava-se na redução do coeficiente de aproveitamento de toda a área municipal a 1,0, o que se consolidou ao fim do processo de construção da lei. Obviamente este aspecto gerou bastante polêmica principalmente junto aos empreendedores da indústria da construção civil, que se viram obrigados a revisarem sua estratégia comercial diante da proposta de aplicação da outorga onerosa do direito de construir para que se atingisse os potenciais construtivos máximos.

Mesmo diante de diversos conflitos de interesse, e a manifestação de repúdio do Sindicato da Indústria da Construção Civil (que se retirou da Conferência Municipal de Políticas Urbanas durante o processo de discussão da nova lei) o plano diretor foi aprovado, por meio da Lei Municipal n. 11.181, de 8 de agosto de 2019.

2.6.3 As condições administrativas e o desafio de implantação da Lei Municipal n. 11.181, de 8 de agosto de 2019

Como descrito pela histórica da criação do município e de seu aparato legal a complexidade da legislação resultou numa organização burocrática do estado e um uma lógica de gestão urbana que é também observada em outros municípios. Entende-se neste trabalho como gestão urbana o conjunto de práticas exercidas sobre o território da cidade que envolve as esferas de poder responsáveis pela elaboração, execução e manutenção de ações que culminam no estabelecimento do planejamento, da regulação e das políticas de fiscalização com o intuito de diminuir as diferenças no que se refere ao exercício de direitos sobre o espaço urbano.

Quando uma estrutura de governo é complexa, as atribuições dos órgãos se sobrepõem ou se tangenciam de modo que podem causar ambiguidades, aumento dos trâmites e extensão de fluxos administrativos, comprometendo a eficácia da gestão urbana.

Para se compreender a estrutura de gestão urbana existente no município de Belo Horizonte atualmente, não se devem confundir as “esferas de poder” até agora chamadas de “planejamento urbano” e “regulação urbana” com os atos administrativos exercidos pelos “órgãos” de planejamento e regulação.

A Estrutura de Organização Administrativa Municipal engloba os órgãos da Administração Direta e da Administração Indireta. Como se pode observar na Figura 33, esta estrutura é dividida atualmente em 18 secretarias.

Subordinadas a estas secretarias, existem subsecretarias, autarquias e fundações, que são órgãos da Administração Indireta responsáveis por gerenciar assuntos estratégicos, como por exemplo: a Superintendência de Desenvolvimento da Capital – SUDECAP –, que gerencia a execução de obras do município; a Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – URBEL –, responsável por administrar os assuntos relacionados à produção e melhorias de qualidade de moradia; a Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte – BHTRANS –, responsável pelos assuntos relacionados ao transporte público e ao trânsito etc.

A Gestão urbana é gerida pelos órgãos do Poder Executivo (dispostos no organograma da Figura 33), mas é compartilhada com os Conselhos e Órgãos Deliberativos do município, como: o Conselho Municipal do Meio Ambiente, – COMAM –, o Conselho Municipal de Políticas Urbanas – COMPUR –, o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM-BH – e os Fóruns de Discussão da Cidade Jardim, da Pampulha, do Santa Tereza etc. na medida em que estes participam e influenciam as decisões do poder executivo municipal.

A gestão urbana é pautada inicialmente pela redação e a aprovação das legislações urbanísticas pela Câmara dos Vereadores. Diante da promulgação do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, do Código de Edificações, do Código de Posturas e demais leis complementares, o Poder Executivo é incumbido de colocar em prática estas disposições.

Dentro da organização do Poder Executivo, órgão responsável pelo planejamento de governo (atualmente, principalmente, na figura da Secretaria Municipal de Planejamento Orçamento e Gestão) elabora políticas de governo com base no plano de governo proposto pelo candidato eleito e limitado pelas legislações vigentes.

O “planejamento de governo” é a esfera que trata das ações e articulações políticas para a viabilização de um plano de governo que condiz com o perfil político de um grupo eleito. O plano de governo do grupo político que administra o município por um determinado tempo pauta-se “pelo que se pode fazer” dentro das possibilidades do que as leis urbanas permitem.

Depois, o plano é dividido em diretrizes mais específicas que são direcionadas a cada secretaria responsável por um assunto administrativo. Em termos de organização corporativa, o planejamento de governo articula o gabinete do Prefeito com as outras secretarias, autarquias e fundações, o que significa que as políticas de educação, saúde, segurança, transporte etc. são geridas e promovidas por ele.

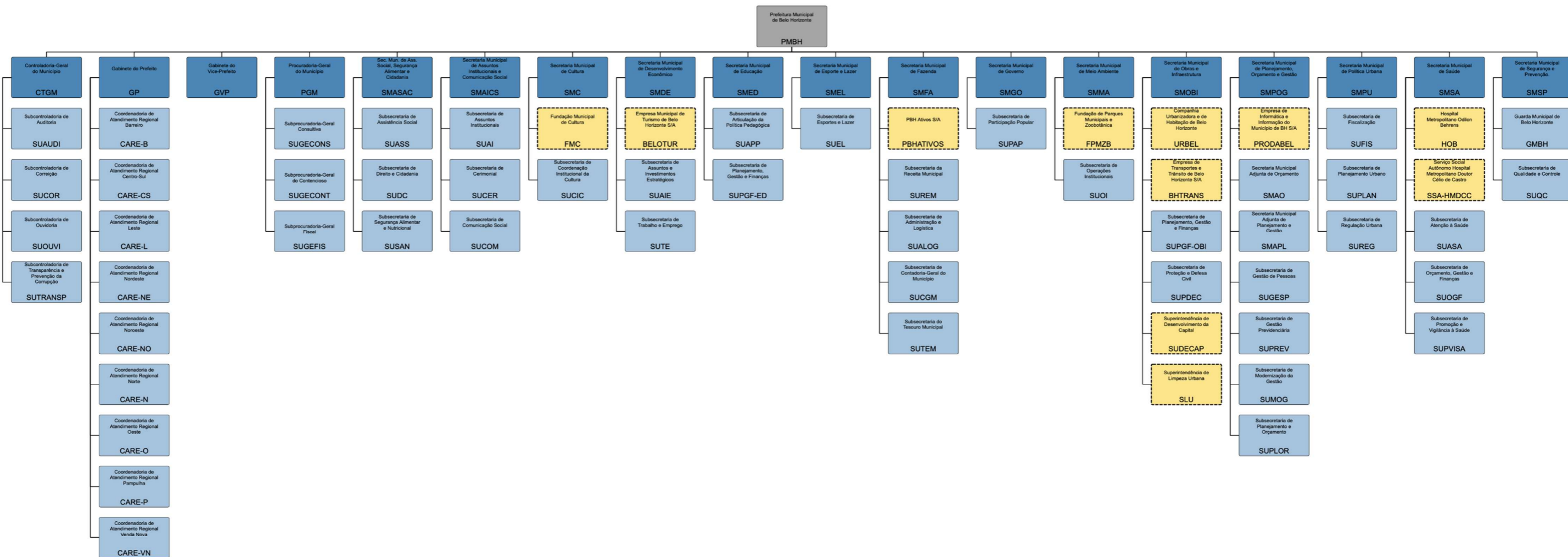
Para tratar das questões relativas ao espaço da cidade, a relação entre planejamento de governo e planejamento urbano é muito estreita e, em alguns municípios, quando a estrutura do estado é muito enxuta, essas duas esferas podem ser atribuídas a uma mesma pasta.

No que tange o planejamento e a regulação urbana, atualmente, o principal órgão responsável por gerenciar medidas de planejamento, ordenação, regulação é a Secretaria Municipal de Políticas Urbanas, que contém a Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano, a Subsecretaria Municipal de Regulação Urbana e a Subsecretaria Municipal de Fiscalização. Esta organização está ilustrada na Figura 33.

Figura 33 - Organograma da estrutura administrativa da Prefeitura de Belo Horizonte em 2019



Organograma: Prefeitura Municipal de Belo Horizonte
 Tipo Organograma: Oficial



INSTRUMENTO LEGAL
 Lei n.º 11.065, de 1º de agosto de 2017.
 Lei n.º 11.163, de 1º de abril de 2019.
 Lei n.º 11.168, de 8 de maio de 2019.

LEGENDA DO ORGANOGrama

- PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE
- SECRETARIA MUNICIPAL E CORRELATA - ADMINISTRAÇÃO DIRETA E INDIRETA
- SUBSECRETARIA E CORRELATA - ADMINISTRAÇÃO DIRETA E INDIRETA
- ENTIDADE - ADMINISTRAÇÃO INDIRETA
- DIRETORIA E CORRELATA - ADMINISTRAÇÃO DIRETA E INDIRETA
- GERÊNCIA E CORRELATA - ADMINISTRAÇÃO DIRETA E INDIRETA
- UNIDADES AGLUTINADAS
- GERÊNCIA E CORRELATA - ADMINISTRAÇÃO DIRETA E INDIRETA
- GERÊNCIA E CORRELATA - ADMINISTRAÇÃO DIRETA E INDIRETA
- ASSESSORIA E ÓRGÃO COLEGADO (CONSELHO, JUNTA, ASSEMBLEIA, ETC)
- SUBORDINAÇÃO
- VINCULAÇÃO

Os assuntos que tangem a gestão urbana são constantemente discutidos pelo planejamento urbano, que elabora estudos para viabilizar a revisão da legislação urbanística. Atualmente quem exerce a maior parte das funções administrativas demandadas por esta esfera de poder é a Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano. Esse órgão é responsável por monitorar as alterações sociais, culturais e econômicas do município, elaborar propostas de planejamento urbano para adequação da ordem e da forma urbana em busca da equidade no que tange o exercício de direitos, realizar as Conferências Municipais de Política Urbana e elaborar propostas de revisões das legislações urbanísticas e das políticas urbanas.

Pode-se dizer que o planejamento urbano enquanto esfera de poder executivo é o agente público capaz de interferir diretamente na escolha da morfologia urbana a ser adotada, no partido arquitetônico das edificações e na distribuição dos usos possíveis no município a partir: (1) do estabelecimento de diretrizes de planejamento que resultam numa preconcepção de ideais de forma urbana, (2) mapeamento e categorização de estruturas de planejamento (zoneamento, classificações viárias, classificações de uso etc.) e (3) na elaboração de parâmetros urbanísticos e normas que são incorporados às leis no processo democrático de sua aprovação.

Para se criar uma nova lei urbana ou revisar a vigente, o planejamento urbano elabora uma primeira proposta de compatibilização das políticas de governo estabelecidas por quem está governando, das demandas das demais Secretarias Municipais, das políticas de estado estabelecidas pela Constituição e demais legislações brasileiras, das legislações estaduais, da lei orgânica municipal etc. Somam-se ainda nesta compilação as demandas específicas apresentadas por vereadores, representantes da população, sindicatos etc.

Esta proposta é, então, apresentada em audiências públicas e em outros eventos, sendo oficialmente discutida na Conferência Municipal de Políticas Urbanas. Ao fim da conferência, se extrai um relatório que serve de subsídio para revisar a proposta inicial.

Quando a proposta está consolidada, ela é encaminhada à Câmara Municipal para a apreciação dos vereadores, que interferem no texto até que ele esteja apto a ser aprovado. Neste momento, encaixa-se toda a discussão de disputa de poder já discutida anteriormente, pois dentro das conferências e nos debates na Câmara de Vereadores se manifestam os conflitos de interesse entre os setores interessados em incluir ou excluir enunciados na lei.

Para a materialização da concepção de planejamento urbano aprovada em lei, tem-se a regulação urbana, que é a esfera de poder responsável por traduzir a concepção de cidade e promover a aplicação dos parâmetros urbanísticos. Esta esfera de poder se manifesta

atualmente na figura da Subsecretaria Municipal de Regulação Urbana. Este órgão exerce a função burocrática de aplicação prática dos parâmetros urbanísticos, mas não é responsável por elaborar ou discutir os parâmetros urbanísticos contidos na legislação, por mais que representantes deste órgão sejam incluídos neste processo.

Se o poder legislativo é responsável pela aprovação das leis, o poder executivo é responsável por colocar a legislação em prática. Esta pode parecer uma afirmativa óbvia, mas sua efetivação não é simples.

Isto quer dizer que podem ser introduzidas na legislação dezenas de diretrizes de planejamento, ferramentas de planejamento e parâmetros urbanísticos, mas sem a regulamentação do Poder Executivo por meio de decretos e outros atos normativos; apenas estar escrito na lei que algo deve ser cumprido não implica em condições para o cumprimento do fato estabelecido.

Quando a legislação é sancionada pelo Poder Executivo na figura do Prefeito, é preciso que ela seja posta em prática pelos órgãos do Poder Executivo. Neste momento, o planejamento urbano entra novamente em ação, auxiliando a regulação urbana na redação de decretos regulamentadores e outros atos normativos que dizem “como” será viabilizada a aplicação das políticas de planejamento e os parâmetros urbanísticos na prática. Uma vez regulamentados os fluxos administrativos, a Secretaria de Regulação Urbana pode iniciar a aplicação dos parâmetros urbanísticos.

Se a própria redação da lei é o primeiro momento gerador de complexidade, neste ponto encontra-se a segunda maior fonte de inclusão de conflitos na legislação no que diz respeito aos fluxos de comunicação entre os órgãos envolvidos na gestão urbana. A regulamentação e a criação de fluxos é o que distorce ou explicita a impossibilidade de realização de grande parte das propostas incluídas na legislação. É aí que ficam claras as reais dificuldades de viabilização de tudo o que foi idealizado para a cidade diante das limitações práticas de aplicação dos ideais de planejamento.

A regulamentação (basicamente por meio da emissão de decretos, deliberações e instruções normativas) estabelece a forma de se executar cada artigo e cada inciso incluído na lei definindo a quem compete verificar a consolidação do ato administrativo. Por exemplo, se num artigo da lei está estabelecido que para a aprovação de um projeto de edificações incluído em Área de Interesse Histórico é necessário que seja analisada a compatibilidade deste projeto com o contexto urbano, é necessário que se diga em um decreto qual órgão irá fazer a análise, quais aspectos serão analisados, quando, dentro do fluxo de aprovação de projetos, essa análise deve ser feita, quais os critérios para que ela seja aprovada ou

indeferida etc. eliminando a incerteza jurídica, o poder discricionário dos analistas e interpretações subjetivas.

Diante dessa necessidade, tem-se a impressão de que a regulação urbana é quem “burocratiza” os processos de aprovação, quando na verdade ela viabiliza (ainda que por meios complexos) a execução das demandas incluídas na legislação em função de uma concepção de planejamento.

Do mesmo modo como as leis urbanísticas ficam sujeitas a alterações em função dos conflitos de interesses entre os setores da sociedade, também as regulamentações que geram os trâmites dentro da Administração Pública ficam sujeitas a conflitos de interesse; mas, neste caso, em função de uma necessidade de viabilidade de execução dos fluxos administrativos. Como as alterações de decretos não dependem de votação na Câmara dos Vereadores, mas sim da validação do grupo eleito para dirigir o Poder Executivo, tem-se a instabilidade de regulamentações, que não foram necessariamente pautadas entre agentes responsáveis pela sua aprovação. Assim, é comum que se alterem as regulamentações e os fluxos administrativos a cada troca de governo, mudando-se a “interpretação da lei” em função das alterações de “política de governo” de cada grupo eleito.

O grande desafio da legislação que está sendo implantada é superar essas questões e minimizar ao máximo os conflitos para que os ganhos urbanísticos propostos sejam de fato alcançados.

2.6.4 Os fluxos administrativos de aprovação

Uma das propostas da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, também é revisar os fluxos e trâmites administrativos desburocratizando o serviço público. Atualmente, na Subsecretaria de Regulação Urbana, são emitidos diversos tipos de documento, dentre os quais existem cinco principais: o Alvará de Obras de Urbanização, o Termo de Recebimento de Obras de Infraestrutura e Loteamento, o Alvará de Construção, a Baixa de Edificações e o Alvará de Localização e Funcionamento, entre outros. Cada um destes documentos resulta de um processo de análise/aprovação.

Os Alvarás de Obras de Urbanização são emitidos quando um projeto de loteamento está apto a ser executado após a sua aprovação, e os Termos de Recebimento de Obras de Loteamento são emitidos quando as obras de loteamento estão concluídas.

A mesma lógica se aplica às edificações. Os Alvarás de Edificação são emitidos quando um projeto arquitetônico foi aprovado e está apto a ser construído. Ao fim do processo de execução, é concedido um documento de “baixa” atestando que o projeto foi executado conforme os critérios das leis urbanísticas do município. Esse documento é denominado Baixa de Edificações.

Por fim, uma vez que a cidade se encontra materialmente consolidada, emite-se um Alvará de Localização e Funcionamento, que é o documento que atesta a regularidade de uma atividade econômica diante das exigências legais para que ela possa ser instalada na cidade.

De uma forma bem simplificada, os princípios de ordem e forma estabelecidos pela regulação são aplicados em três momentos principais: a aprovação do projeto de parcelamento, a aprovação do projeto de edificações e a liberação do Alvará de Localização e Funcionamento.

A aprovação de projetos de parcelamento segue, hoje, na Prefeitura de Belo Horizonte, de maneira extremamente simplificada, o fluxo representado na Figura 34.

Para que um interessado proponha um projeto de parcelamento, o primeiro passo é juntar uma enorme quantidade de documentos (desde documentos cartoriais da gleba até laudos emitidos pelos próprios órgãos da administração municipal, como laudo ambiental, laudo para parcelamento emitido pela SUDECAP etc.) que servirão de subsídio para a abertura de um Processo de Emissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, que é gerenciado pela Subsecretaria de Regulação Urbana.

Vale salientar que todos os documentos solicitados tem sua justificativa, sendo sua requisição feita em função de algum artigo ou inciso “bem-intencionado” disposto na legislação ou na regulamentação vigente. Muitas vezes essas exigências têm justificativas legítimas, mas acabam gerando uma burocracia tão grande que desvirtuam a razão da exigência. Ou ainda, são incluídas na legislação em função de casos complexos ou muito específicos e acabam por gerar burocracia desnecessária aos casos comuns ou mais simples.

Após a reunião de documentos, a análise da proposta é feita por uma comissão especial denominada Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo. Esta Comissão é composta por representantes de diversos órgãos da PBH (URBEL, SUDECAP, SUPLAN, SUREG, SMMA e BHTRANS), que se manifestam sobre a necessidade de aberturas de vias, a transferência de áreas ao Município, a demarcação de Áreas de Preservação Permanente etc. Esses órgãos deliberam e emitem um documento chamado de “Diretrizes Municipais para Parcelamento do Solo”, que contém diretrizes de projeto específicas para aquela área, que vão além dos parâmetros urbanísticos de dimensionamento de lotes e vias já estabelecidos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

Em alguns casos de loteamento/desmembramento de grande porte, também é previsto em lei o licenciamento prévio de empreendimento de impacto (Ambiental ou Urbanístico), que compreende, entre outras etapas, a abertura de um Processo de Licenciamento de Empreendimento de Impacto, que transcorre simultaneamente ao Processo de Emissão de Diretrizes de Parcelamento do Solo.

Para a emissão de Diretrizes de Licenciamento, são consultados o Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM – e/ou o Conselho Municipal de Políticas Urbanas – COMPUR – que são os órgãos deliberativos do município compostos por representantes de diversos setores da sociedade. Esses processos são gerenciados pela Secretaria Municipal de Políticas Urbanas e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e resultam na emissão de um termo de compromisso que pode estabelecer outras condições (contrapartidas e medidas mitigadoras e compensatórias) para a aprovação do projeto de parcelamento além daquelas já previstas em lei, e além das estabelecidas pela Comissão de Diretrizes.

Uma vez concluído o trâmite, o termo resultante do Processo de Licenciamento é apresentado à Comissão de Diretrizes, que o anexa ao Processo de Parcelamento para que as diretrizes de licenciamento sejam incluídas e compiladas juntamente com as Diretrizes Municipais para Parcelamento do Solo. O responsável técnico pelo projeto tem, então, o prazo de um ano para consolidar e apresentar novos documentos e abrir um Processo de Parcelamento no qual apresentará a proposta de projeto condizente com as diretrizes emitidas. Caso isso não ocorra, as diretrizes são consideradas sem validade e o Processo de Emissão de Diretrizes de Parcelamento é indeferido.

Em alguns casos, de acordo com a Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, é necessário o envio dos Processos de Emissão de Diretrizes e de Parcelamento para anuência do governo estadual, já que o projeto pode vir a ter relevância regional e não apenas municipal. Nestes casos, somam-se também as Diretrizes Estaduais emitidas pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte – ARMBH – às Diretrizes Municipais para Parcelamento do Solo.

Após a abertura do Processo de Parcelamento, pode-se constatar que existe a necessidade de consulta a algum outro órgão municipal, como é o caso, por exemplo, de loteamentos incluídos em áreas de interesse patrimonial ou de interesse social, casos em que são consultados respectivamente a Diretoria de Patrimônio Cultural, Arquivo Público e Conjunto Moderno da Pampulha – DPAM – e a Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – URBEL.

Só então o Processo de Parcelamento do Solo (que contém o projeto) é encaminhado para a 1ª análise, onde um técnico fica responsável por verificar se o projeto apresentado atende ou não às condições dispostas pelas: Diretrizes Estaduais estabelecidas pela RMBH, Diretrizes de Licenciamento emitidas pelo COMPUR e/ou pelo COMAM, Diretrizes Municipais para Parcelamento emitidas pela Comissão de Diretrizes, diretrizes e disposições legais estabelecidas para o parcelamento contidas na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996).

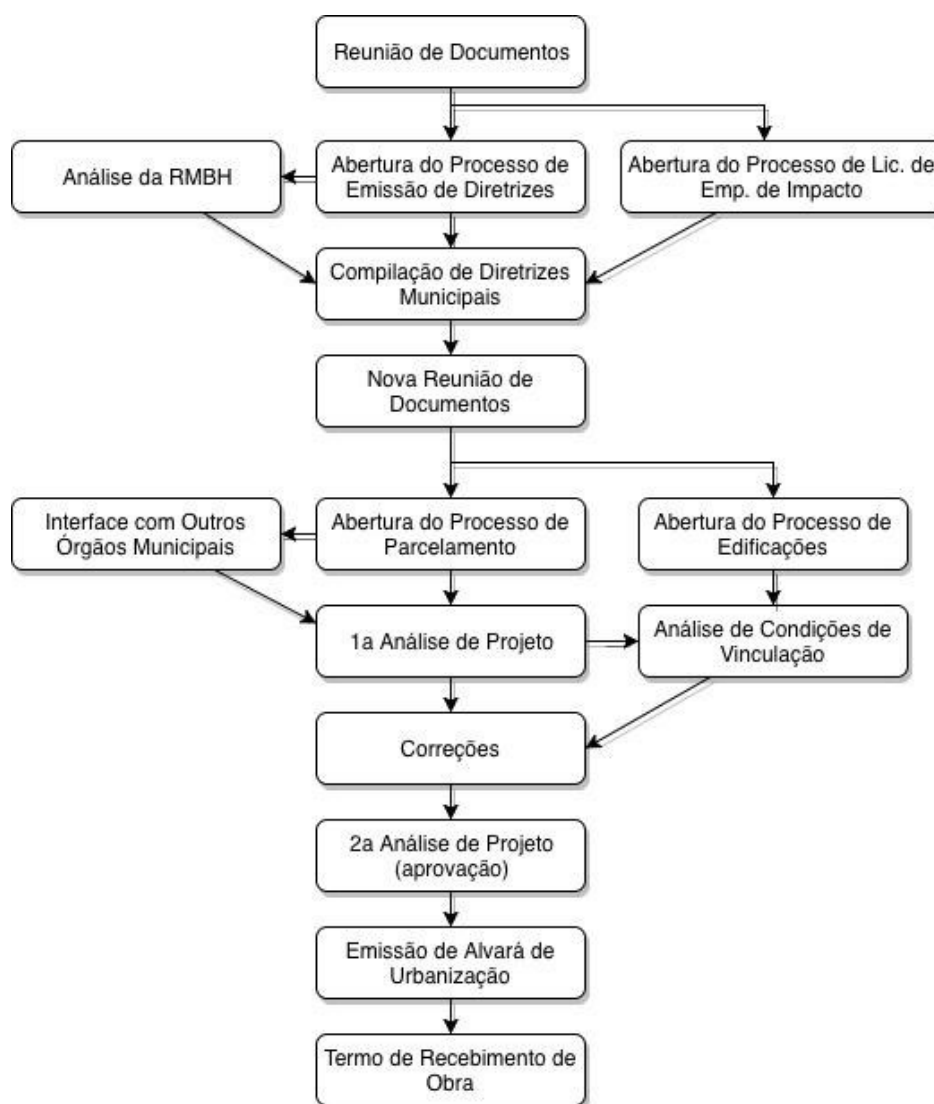
Em alguns casos, quando é identificado que o parcelamento implicará num empreendimento gerador de impacto em função de seu porte construtivo (que gere lotes muito grandes, ou quarteirões muito grandes) é necessária a abertura de um Processo de Edificações para que se verifique as condições de Vinculação do Parcelamento³⁷. Essas condições estão também dispostas na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996) e demandam consulta aos técnicos municipais ligados à área de edificações. Nesses casos, o Processo de Parcelamento é encaminhado à gerência responsável pela análise dos projetos de edificações, para que se compatibilize o projeto de parcelamento às mitigações estabelecidas pela deliberação do conselho deliberativo responsável. Esses casos correspondem geralmente a grandes empreendimentos habitacionais, condomínios etc.

Após a conclusão das interfaces que se fazem necessárias, o técnico municipal conclui o 1º exame de projeto e emite um parecer em que aponta possíveis necessidades de correção. O Responsável Técnico (Arquiteto ou Engenheiro contratado pelo interessado) corrige o projeto e devolve para o técnico municipal, que aprova ou não a proposta.

Uma vez que o projeto de parcelamento é aprovado, nos casos em que há a necessidade de obras, emite-se o Alvará de Obras de Urbanização, que é a licença para a implantação e construção das obras de infraestrutura. Após a conclusão das obras, a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte emite o Termo de Recebimento de Obras de Infraestrutura e Loteamento, que indica a conclusão do processo.

³⁷ Parcelamento Vinculado é quando se atrela a aprovação do parcelamento a um plano ou projeto de edificações pretendido. Assim, a aprovação do lote é condicionada a uma configuração específica de edificação, permitindo relacionar a condição urbana com demandas específicas do empreendimento.

Figura 34 – Esquema do fluxo de aprovação de projeto de parcelamento



Fonte: Elaborado Pela Autora.

Obviamente, incluem-se na lei dispositivos que agilizam os processos mais simples, como por exemplo nos casos em que se trata apenas de subdivisão de lotes ou redesenho de divisas. Nestes casos, o fluxo é encurtado e resume-se apenas à abertura do processo de parcelamento, consultas internas e aprovação de projeto, suprimindo-se a emissão de diretrizes municipais para parcelamento do solo, a abertura do processo de licenciamento de empreendimento de impacto e a consulta à Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana.

Há de se ressaltar que os dispositivos legais que motivam estas consultas são generalistas e acabam incluindo esta obrigatoriedade a casos que são simples na prática, mas que são “considerados” complexos porque se enquadram burocraticamente nos critérios legais que levam a esta exigência. Deste modo, ainda que essas consultas sejam morosas e muitas vezes desnecessárias, elas são obrigatoriamente desempenhadas; caso contrário, do ponto de vista jurídico, considera-se que o Poder Executivo está descumprindo sua função.

Se por um lado a inclusão deste tipo de consulta gera burocracia desnecessária em alguns casos, por outro, nos casos em que é relevante e pertinente, ela gera insegurança ao empreendedor e ao autor dos projetos de parcelamento e edificações, pois atribui forte caráter discricionário à lei concedendo poder decisório à subjetividade das deliberações destes órgãos.

Não se está aqui defendendo a supressão das consultas aos órgãos deliberativos, pois são muito claros os ganhos para a cidade e para o processo de regulação, pois permitem: (1) a intervenção do estado nos casos específicos por meio de ações de “macroplanejamento”, (2) evitam a aplicação cega dos parâmetros urbanísticos em função de uma lógica legislativa predominantemente estatutária, (3) permitem a flexibilização destes parâmetros em casos específicos e (4) incluem esferas democráticas de discussão no processo de regulação. No entanto, o aumento da complexidade dos fluxos de análise da provação gerada pelo mau funcionamento destes dispositivos poderia ser reduzido se houvesse melhor comunicação entre o planejamento e a regulação no momento da elaboração da lei e antes da inclusão dos artigos que os exigem na legislação.

O fluxo da aprovação de projetos de edificação, no que tange esta insegurança, não difere do fluxo da aprovação e parcelamento. Apesar de parecer mais curto, o fluxograma a seguir não faz jus à quantidade de consultas necessárias para a emissão de laudos e documentos que antecedem a abertura do Processo de Edificações e nem à quantidade de interfaces que se promove internamente a órgãos da própria administração municipal.

Seguindo a lógica representada na Figura 35, vemos que para que um interessado qualquer proponha a aprovação de um projeto de edificações, o primeiro passo é ajuntar uma enorme quantidade de documentos, os quais não cabem aqui enumerar ou explicar suas funções, pois esses documentos e fluxos são alterados sistematicamente e com uma enorme frequência, seja em função de adequações da regulamentação em resposta a alterações legais, seja em função de alterações da regulamentação em função de mudanças de “interpretação” da lei pelas revisões das políticas de governo.

Seguindo, ainda conforme exposto na Figura 35, uma vez ajuntados os documentos, o interessado abre um Processo de Edificações em que apresenta o projeto proposto. Caso o projeto seja identificado como “Empreendimento de Impacto”, abre-se simultaneamente um Processo de Licenciamento de Empreendimento de Impacto que, como já mencionado, é gerenciado pela Secretaria Municipal de Políticas Urbanas e/ou Secretaria Municipal do meio Ambiente, e é analisado pelo COMPUR ou pelo COMAM, de acordo com o tipo de atividade pretendida.

Vale ressaltar que, atualmente, o interessado na aprovação de um projeto de edificações precisa identificar qual o uso pretende estabelecer na edificação que propõe em projeto. Isso não é obrigatório nos casos de parcelamento do solo, assim, cercam-se os “parcelamentos de impacto” apenas nos casos em que se identifica pelo porte do projeto (geralmente pela área da gleba ou tamanho dos lotes) que a atividade a ser implantada irá causar alterações na dinâmica cotidiana da vizinhança.

Após serem promovidas as diversas interfaces complementares, o Técnico Municipal emite um parecer em que indica as correções a serem executadas para a adequação do projeto às diretrizes dispostas pelo Licenciamento de Empreendimento de Impacto, às manifestações dos órgãos municipais que se fizeram necessárias e às condições dispostas na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996).

O Responsável Técnico contratado pelo interessado, então, adequa a proposta e apresenta o projeto para uma segunda análise, em que finalmente ele é aprovado ou indeferido.

No caso de aprovação, é emitido um Alvará de Edificações, que serve como licença para construir o projeto proposto. Após a conclusão da construção, estando a edificação de acordo com o projeto aprovado, emite-se a Baixa de Edificações.

Figura 35 – Esquema do fluxo de aprovação de projetos de edificação



Fonte: Elaborado pela Autora.

Se formos seguir a ordem “convencional” de análise de projeto conforme o fluxo estabelecido pela legislação urbanística vigente, primeiro estabelece-se a forma da cidade (parcelamento), depois a forma da edificação (construção), e depois se libera o funcionamento das atividades não residenciais dentro de uma determinada unidade privativa³⁸ que pode ser uma sala comercial, uma loja, um prédio inteiro, um shopping etc.

O Alvará de Localização e Funcionamento não é emitido para a atividade de moradia, pois se entende que o ato de morar não é um “incômodo” ao ambiente urbano. A princípio, salvo onde a qualidade da moradia pode ser prejudicada por poluição industrial, ou outras grandes atividades de impacto ambiental e urbanístico, ela é um uso liberado em qualquer parte do território urbano, no caso de Belo Horizonte

³⁸ Entende-se por unidade privativa neste trabalho a unidade residencial ou não residencial como a unidade comercializada pelo proprietário ou empreendedor. São exemplos de unidade privativa: uma casa unifamiliar, um apartamento, uma sala comercial, uma clínica de saúde etc.

Para a emissão de Alvará de Localização e Funcionamento, que é o instrumento que garante a distribuição de usos adequados na cidade, o fluxo atualmente encontra-se mais simplificado, pois grande parte deste processo encontra-se automatizado. Assim, o interessado pode (a partir do índice de IPTU do imóvel em que pretende instalar seu empreendimento comercial) solicitar a Consulta Prévia para emissão de Alvará de Localização e Funcionamento por meio do Sistema de Administração Tributária e Urbana – SIATU. A Figura 36 ilustra esse fluxo:

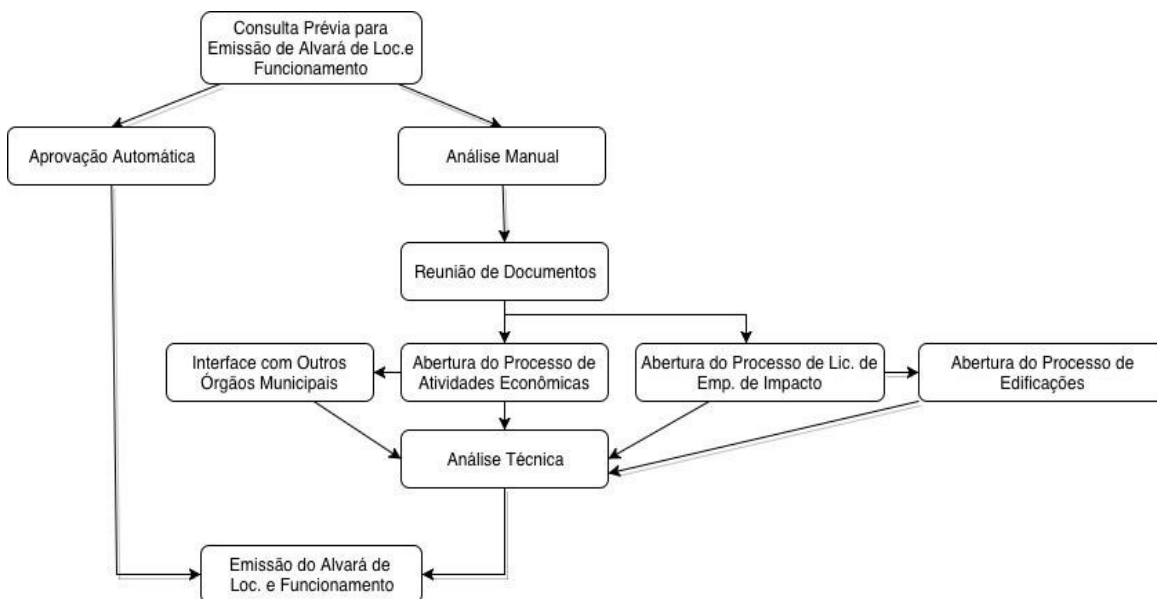
A partir de um banco de dados, o sistema cruza condições de zoneamento, classificação viária, código da atividade a ser realizada e respectiva classificação de impacto aos demais fatores intervenientes para a distribuição daquele uso na cidade e informa se o Alvará de Localização e Funcionamento pode ser emitido automaticamente ou se há a necessidade de consulta manual, ou seja, se há a necessidade de se abrir um processo administrativo para a emissão do alvará.

Nos casos em que a atividade não requer a abertura de Processo de Licenciamento de Empreendimento de Impacto ou consulta a nenhum órgão municipal – por exemplo, Superintendência de Limpeza Urbana – SLU – nos casos de atividade que produza resíduo não-doméstico, URBEL nos casos de área de interesse social, DPAM – Diretoria de Patrimônio Cultural, Arquivo Público e Conjunto Moderno da Pampulha nos casos em que se trata de imóvel inserido em área de interesse patrimonial etc. – o Alvará é emitido imediatamente *online*. Caso contrário, após a reunião de uma série de documentos, é aberto um requerimento que permitirá a análise técnica da proposta.

Caso sejam necessárias interfaces com órgãos da administração municipal, ocorrem tramitações internas que permitem estas análises. Simultaneamente, se a atividade for considerada “de impacto” é aberto um Processo de Licenciamento de Empreendimento de Impacto, que pode indicar diretrizes de adequação espacial da edificação, caso a construção já seja existente. Se o Licenciamento de Empreendimento de Impacto demandar adequações da edificação, é aberto um Processo de Edificações para a aprovação do projeto de modificação da edificação.

Após a aprovação do projeto de edificações, conclui-se o Licenciamento Ambiental e procedem-se as consultas aos órgãos internos da administração municipal. A partir daí, um técnico municipal analisa se a atividade econômica proposta atende às diretrizes do Licenciamento de Empreendimento de Impacto, às demandas dos órgãos internos da Administração Pública e às demais restrições dispostas na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996) e aprova a solicitação, emitindo o Alvará de Localização e Funcionamento.

Figura 36 – Esquema do fluxo de emissão de alvará de funcionamento no município de Belo Horizonte



Fonte: Elaborado pela autora.

Como se pode perceber, apesar de ter a atribuição de verificar o cumprimento dos parâmetros urbanísticos, o poder da Subsecretaria de Regulação Urbana é limitado e se encerra na emissão de um documento a partir da aprovação ou regularização de uma proposta de projeto ou de uso. Por isso, a relação da Subsecretaria de Regulação Urbana com Subsecretaria Municipal de Fiscalização deve ser estreita, para que se verifique a aplicação das condições e restrições urbanísticas no cotidiano da cidade.

De nada adianta aprovar um projeto dentro da lei se a sua execução dentro de “lógica urbanística” for subvertida. São as ações de fiscalização que promovem a efetivação da regulação urbana por meio da verificação das condições *in loco*. A ação fiscal é, então, o último estágio da aplicação da legislação urbana. Uma vez constatado que a realidade não condiz com o que foi determinado em lei e aprovado em projeto, o órgão responsável pela fiscalização atua gerando autuação aos usuários do espaço urbano.

A ação fiscal ocorre em três etapas: notificação, embargo/autuação e monitoramento. No primeiro momento, o órgão responsável pela fiscalização municipal, verifica a regularidade das obras ou do uso praticado nos espaços privados e a regularidade da apropriação dos espaços públicos. Uma vez constatada a ausência de alvará, o fiscal notifica o infrator, dando-lhe a oportunidade de retificar, sem ônus, sua contravenção diante dos aspectos dispostos em lei.

Num segundo momento, sendo reincidente a infração, o órgão responsável pela fiscalização emite o auto de infração no qual atribui ônus financeiro ao infrator e embargo sobre a obra ou funcionamento do estabelecimento. Se há reincidência, as multas seguem aumentando, até que a medida corretiva seja tomada. Mas tendo a infração sido sanada, o órgão responsável pela fiscalização deve verificar a reincidência do problema e garantir o bom funcionamento da cidade.

Por fim, para que as autuações sejam efetivas, entram em ação os mecanismos de cobrança de valores gerenciados pelos órgãos responsáveis pelas políticas fiscais, que garantem a indenização do poder público por meio de multas.

De nada adianta a ação de regulação urbana e de o órgão responsável pela fiscalização municipal sem sanções. Assim, no fim do fluxo da gestão urbana, tem-se o poder de condicionamento da condição construtiva e de ocupação dos imóveis por meio da pressão econômica, seja ele por meio da emissão de multa, por revisão de valores de impostos, ou outras medidas repressivas que interferem diretamente no aspecto financeiro.

Nesse sentido, a ação da fiscalização também é fundamental para o cumprimento da legislação, pois, infelizmente, o “bolso do contribuinte” é o que de fato o leva a ter ou não a preocupação com a regularidade urbana frente ao seu interesse individual. Se não existem medidas punitivas diante da contravenção urbana, também não há como se falar de regulação urbana.

Compreendida a origem do município e suas dinâmicas administrativas podemos abordar os parâmetros urbanísticos aplicados em Belo Horizonte. Pretende-se demonstrar quais suas funções, as alterações de suas lógicas de aplicação ao longo do tempo e apontar suas limitações e as consequências de suas aplicações. Como veremos a seguir, eles são um reflexo de todo o processo histórico descrito neste capítulo.

CAPÍTULO 3 – REFERÊNCIAS URBANÍSTICAS, PARÂMETROS URBANÍSTICOS E NORMAS URBANÍSTICAS

A partir de bases de planejamento que estruturam os cernes dos planos urbanísticos, desdobram-se os aspectos técnicos da cidade por meio dos parâmetros urbanísticos, responsáveis por traduzir os conceitos de planejamento de cada legislação para uma linguagem passível de se concretizar em termos de ordem – no que dizia respeito à distribuição de usos residenciais e não residenciais – e forma urbana – no que dizia respeito ao desenho urbano e parâmetros edilícios.

Como veremos a seguir, também ao longo do tempo, ocorreram alterações nos aspectos técnicos das legislações que contribuíram para a situação urbana atual em Belo Horizonte e que serviram de base para a construção de “hábitos” construtivos e projetuais que por muitas vezes segue-se, mas não se sabe sua origem.

3.1 Referências Urbanísticas

A partir da abordagem histórica e crítica do capítulo anterior foi possível perceber que independentemente da época, as legislações são ferramentas para a sistematização da cidade. São frequentes nas legislações: uma lógica de setorização (zoneamentos), uma lógica de classificação das vias (classificação viária), a categorização dos usos não residenciais (classificação de usos), a categorização dos tipos de parcelamento (Categorias de parcelamento) e ocorrem em alguns momentos a construção de modelos de referência para o desenho urbano e para as edificações (modelos de parcelamento e assentamento).

3.1.1 Zoneamento

Embora o zoneamento tenha sido conceitualmente definido pelo movimento moderno, o hábito de mapear as regiões da cidade para facilitar a administração e o planejamento urbanos, são notados desde o projeto inicial do município. Nesse sentido, neste trabalho, o termo “zoneamento” é entendido como uma referência de planejamento a partir da qual se estabelecem limites para áreas com características comuns, geralmente estabelecidas por meio de mapeamento. É importante frisar este conceito, a fim de diferenciá-lo do conceito de zoneamento estabelecida pelo princípio funcionalista de planejamento difundida no período moderno. Portanto, aqui, o termo “zoneamento” estará associado a qualquer forma de

mapeamento da cidade estabelecido com a função de planejamento e não necessariamente associada a uma lei de parcelamento, ocupação e uso do solo. Esta abordagem justifica-se no fato de que se os diversos “zoneamentos” estabelecidos pelos diversos órgãos de governo em todos os níveis (federal, estadual e municipal) podem interferir na aplicação dos parâmetros urbanísticos, logo, são referências de planejamento.

A abordagem do zoneamento pode ocorrer a partir de características socioeconômicas, geográficas, ambientais etc. Esses agrupamentos são utilizados como unidade de estudo e como referência para a organização dos usos e da modelagem da forma urbana. Ao se analisar as legislações urbanísticas de Belo Horizonte, nota-se que os diversos “zoneamentos” elaborados com as reformas legais decorrem da necessidade de delimitação de áreas de abrangência para a aplicação de ferramentas de planejamento (previstas no Estatuto da Cidade, ou não). São exemplos dessas delimitações: o zoneamento principal, as Áreas de Diretrizes Especiais, as de abrangência das Operações Urbanas, as delimitações de Conjuntos Urbanos Tombados etc. Vale ressaltar que estão indicados como “zoneamentos” camadas de mapeamento que não necessariamente trazem o termo “zona” no nome. Isto ocorre porque, na prática, esses mapeamentos funcionam como delimitadores de zonas, pois também determinam a aplicação dos parâmetros.

O termo “zoneamento”, neste trabalho, abrange, portanto, qualquer mapeamento estabelecido por meio cartográfico ou descritivo presente nas legislações e que esteja associado à aplicação de parâmetros urbanísticos. Por isso, não deve ser confundido com as unidades de *planejamento administrativas de governo* como é o caso da subdivisão territorial em setores censitários, do IBGE, ou a subdivisão do território em unidades regionais.

O primeiro “zoneamento” estabelecido para Belo Horizonte foi dado pelo projeto urbano descrito pelo Ofício n. 26, de 23 março de 1895 e mapeado pela Comissão Construtora da Nova Capital na “Planta Geral da Cidade de Minas Organizado sobre a Planta Geodésica, Topográfica e Cadastral de Belo Horizonte” (ver Figura 6 à fl 101).

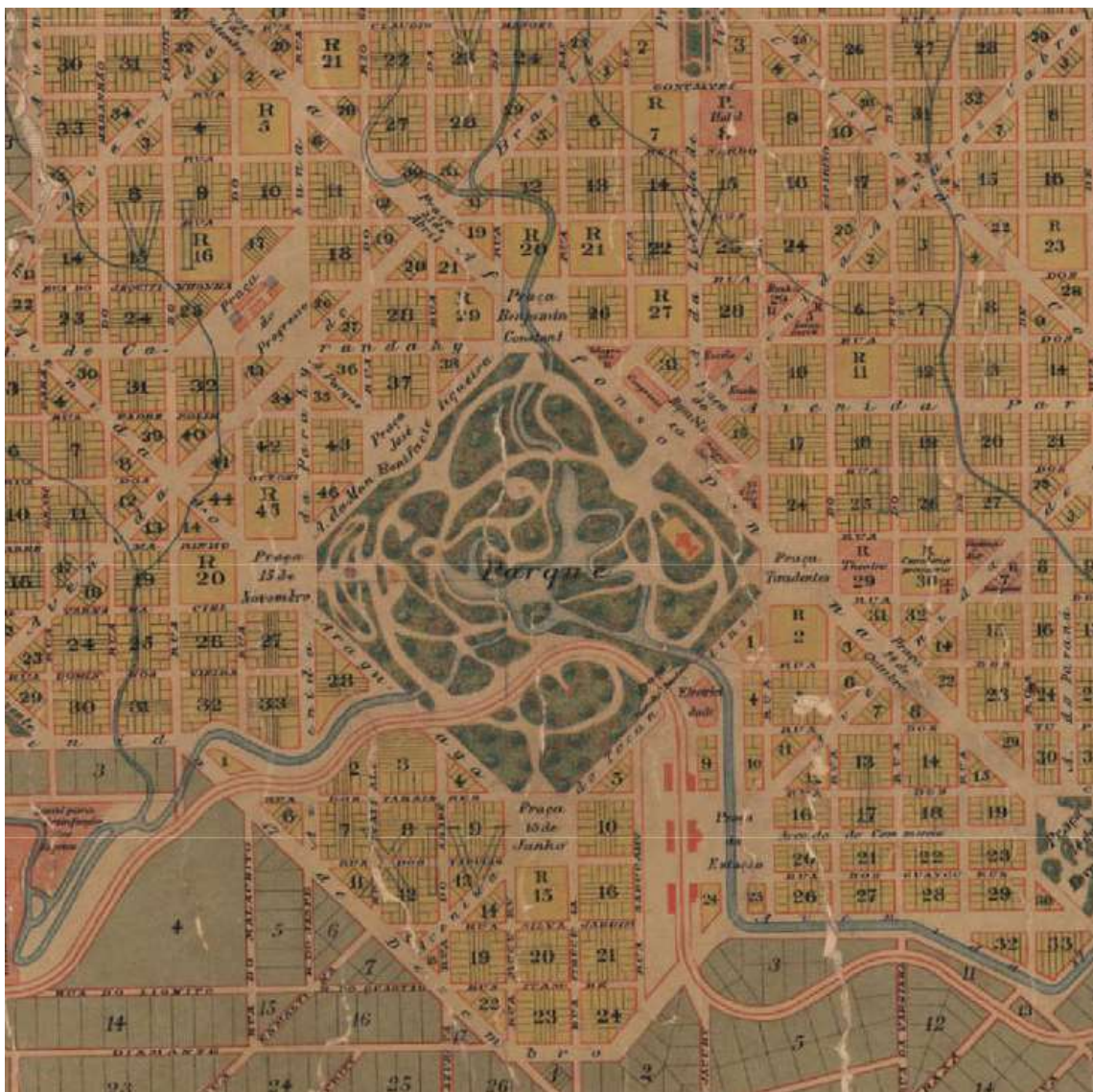
Como pode ser observado na Figura 37, (detalhe da Planta Geral da Cidade de Minas) este mapeamento mostra: um núcleo central denominado “Área Urbana”, limitado pela Avenida do Contorno, um anel periférico denominado “Zona Suburbana” e uma porção anexada à Zona Suburbana denominada “Sítios”. Este zoneamento geral categoriza o território de acordo com o “nível de urbanização” do espaço. Uma área com características urbanas, uma área de transição e uma área com características rurais.

era dividida em quatorze porções e a Suburbana em oito (ver Figura 6 à fl 101 e ampliação na Figura 38). Esta subdivisão (organizada na Tabela 1) deu origem aos nomes oficiais dos bairros centrais de Belo Horizonte, os quais ainda são utilizados para a caracterização dos imóveis nos cartórios de registro de imóveis.

A partir da Planta Geral da Cidade de Minas, era possível observar também uma intenção de zoneamento com a finalidade de distribuição de usos que demarcava em rosa os chamados “lotes de uso restrito” (ver Figura 6 à fl 101 e ampliação na Figura 38), os quais eram subdivididos em quatro categorias: as áreas destinadas aos espaços públicos, as áreas destinadas aos usos institucionais, os lotes privativos reservados e os lotes privativos disponíveis para venda.

As áreas públicas podiam ser identificadas de duas formas na Planta Geral da Cidade de Minas: a partir da representação do layout do paisagismo (como é o caso do Parque Municipal René Gianetti), demarcado em rosa (como é caso das praças) ou pela demarcação com a letra “r” minúscula (como é o caso de alguns quarteirões). Os lotes Institucionais foram subdivididos em três categorias: as destinadas a Usos Específicos (Escola, Hipódromo, Matadouro, Hospitais, Igrejas etc.) demarcados em rosa e denominados na Planta Geral, as Áreas destinadas a Instituições do Governo do Estado e as Áreas destinadas ao Governo Municipal (ambas demarcadas em rosa e indicadas com a letra “R” maiúscula). Os lotes destinados a ocupação particular foram divididos em três tipos: aqueles destinados a serem ocupados pelos funcionários públicos do estado que viriam para a capital transferidos Outro Preto (sem preenchimento e demarcados com as letras “FP”), os lotes destinados aos antigos moradores do Curral d’El Rey que seriam relocados ou indenizados (sem preenchimento e demarcados com as letras “BH”) e os lotes que estariam disponíveis para venda pelo Governo do Estado (sem nenhum tipo de demarcação). A título de ilustração, a Figura 38 traz um detalhe da Zona Urbana de Belo Horizonte onde se nota a nomenclatura citada e a Tabela 1 traz a organização das zonas citadas.

Figura 38 - Detalhe da Planta Geral da Cidade de Minas (Zona Urbana de Belo Horizonte)



Fonte: Adaptado de Planta Geral da Cidade de Minas. Arquivo Público Mineiro – Sistema Integrado de Acesso do Arquivo Público Mineiro.

A organização descrita na Tabela 1 permaneceu válida por algum tempo, mas com a expansão do limite da cidade e as demandas por habitação popular observou-se a necessidade de criação de novos agrupamentos e subdivisões de zonas. Entre 1909 e 1913 seriam incluídas as colônias agrícolas e as áreas destinadas às vilas operárias, como comentado do Capítulo 2 de modo que no fim dos anos 1911, Belo Horizonte já contaria com pelo menos 14 tipos de zonas cada uma com suas especificidades de parâmetros urbanísticos.

Tabela 1 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1895

Zoneamento (Principal)	Zona Urbana	(14 Seções)
	Zona Suburbana	(8 Seções)
	Sítios	*
Zoneamento de Uso	Espaços Públicos	*
	Espaços Institucionais	Usos Específicos (Escola, Hipódromo, Matadouro, Hospitais, Igrejas etc.)
		Instituições do Governo do Estado
		Instituições do Governo do Município
	Lotes Privativos	Servidores Públicos
	Reservados	Moradores do Curral d'El Rey
	Lotes para Comercialização	

Fonte: Elaborado pela Autora.

As Colônias Agrícolas Adalberto Ferraz, Américo Werneck, Bias Fortes e Carlos Prates consolidaram a ocupação nas bordas da cidade, instituindo uma nova subdivisão no zoneamento principal. Estas áreas tinham parâmetros de ocupação diferenciados da Zona de Sítios, principalmente no que dizia respeito ao tamanho dos terrenos. Assim, foram agrupadas criando-se a Zona Agrícola de Belo Horizonte, nomenclatura citada pela primeira vez no Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898, o qual tratava do dimensionamento das Estradas e Caminhos Vicinais que levavam à área das Colônias e Sítios. Mais tarde, o Decreto Estadual n. 2.029, 17 de junho de 1907 criaria a Colônia Agrícola da Vargem Grande a partir de Terras das Fazendas Barreiro e Jatobá.

Em 1909, no art. 1º da Lei Municipal n. 33, de 11 de fevereiro de 1909 institui-se a “Área Operária” (TABELA 2), cujo perímetro coincidia com os limites da Oitava Seção Urbana (localização aproximada do Barro Preto) e cuja finalidade era estabelecer áreas destinadas a doação de terrenos públicos a pessoas físicas de baixa renda para construção de habitação individual. Esta nova zona servia de referência para o estabelecimento de parâmetros diferenciados de loteamento e construção³⁹. Ainda em função das demandas por habitações destinadas à população de baixa renda, são criadas as “Vilas Operárias” que eram

³⁹ A abertura dada pela Lei Municipal n. 33, de 11 de fevereiro de 1909 para a demarcação de outras “Áreas Operárias” junto com a diferenciação dos parâmetros de ocupação destas áreas deu origem à tipologia chamada “Vilas Operárias ou Proletárias”, que seria regulamentada mais tarde na Lei Municipal n. 178, de 06 de outubro de 1919 e que será melhor discutida mais adiante.

implantadas em regiões autorizadas pelo poder municipal, conforme estabelecido pela Lei Municipal n. 63, de 10 de fevereiro de 1913

Tabela 2 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1911

Zoneamento (Principal)	Zona Urbana	14 subdivisões		
	Zona Suburbana	8 subdivisões		
	Zona Agrícola	Sítios*		
		Colônias	Adalberto Ferraz	
			Américo Werneck	
			Bias Fortes	
Carlos Prates				
Vargem Grande				
Zoneamento de Uso	Espaços Públicos			
	Espaços Institucionais	Usos Específicos (Escola, Hipódromo, Matadouro, Hospitais, Igrejas etc.)		
		Instituições do Governo do Estado		
		Instituições do Governo do Município		
	Lotes Particulares Reservados	Servidores Públicos		
		Moradores do Curral d'El Rey		
	Lotes para Comercialização			
Áreas Operárias (Vilas Operárias ou Proletárias)				

Fonte: Elaborado pela autora.

Em 1912, o povoado do Calafate (denominado “Vila Calafate” na Lei Municipal n. 63, de 10 de fevereiro de 1913) e as ex-colônias Bias Fortes, Américo Werneck, Carlos Prates e Adalberto Ferraz são incorporadas à Zona Suburbana da Capital, por meio da Lei Municipal n. 55, de 5 de fevereiro de 1912. A inclusão das ex-colônias à Zona Suburbana não gera uma revisão das classificações de zoneamento principal, mas altera as subdivisões da Zona Urbana, como se pode observar na Tabela 3.

Tabela 3 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1921

Zoneamento (Principal)	Zona Urbana	14 subdivisões
	Zona Suburbana	8 subdivisões
		Ex-Colônia Adalberto Ferraz
		Ex-Colônia Américo Werneck
		Ex-Colônia Bias Fortes
	Zona Agrícola	Sítios
		Colônia Vargem Grande
Zoneamento de Uso	Espaços Públicos	
	Espaços Institucionais	Usos Específicos (Escola, Hipódromo, Matadouro, Hospitais, Igrejas etc.)
		Instituições do Estado
		Instituições do Município
	Lotes Particulares Reservados	Servidores do Estado
		Moradores do Curral d'El Rey
	Lotes para Comercialização	
Áreas Operárias - Vilas Operárias ou Proletárias		

Fonte: Elaborado pela Autora.

Dez anos mais tarde, a Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922 inaugurou uma lógica funcionalista de zoneamento ao identificar uma “Zona Central” de caráter comercial (ver. Figura 19 à fl 140). Entende-se que isto tenha ocorrido em função de uma estratificação da Zona Urbana, que se especializara com a concentração dos usos não residenciais, na área correspondente ao atual Hipercentro de Belo Horizonte (área no entorno da Rua da Bahia entre a Praça da Estação e a Avenida Afonso Pena) e onde, se pretendia incentivar uma ocupação verticalizada.

Em 1930, o zoneamento é revisto pela Lei Municipal n. 363. A Classificação não compreende os terrenos indivisos para além da Zona Suburbana, o que pressupõe uma divisão implícita na legislação. A ausência de definição para esta área que seria corrigida mais tarde com o Decreto Municipal n. 98, de 31 de janeiro de 1931.

Nesse momento, não eram mais relevantes as subdivisões das Zonas Urbana e Suburbanas e nem o “zoneamento de uso”, pois a Prefeitura passara a se declarar dona dos lotes

distribuídos pela Comissão Construtora da Nova Capital que não houvessem sido ocupados até então. Deste modo, o zoneamento principal ficaria assim descrito: Zona Urbana (residencial) contida dentro da Avenida do Contorno e contendo a Zona Central (comercial; Zona Suburbana (ocupada com uso residencial e vilas operárias) e Zona Rural (sítios, e áreas demais áreas não parceladas) (ver Figura 20 à fl 143).

Embora não houvesse um mapa físico das áreas de preservação ambiental à época, em 1935, o Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935 que tratava do arruamento e loteamentos, inaugura uma nova categoria de zoneamento baseada no Código Florestal de 1934, que vetava o parcelamento de áreas de risco e aterradas com material nocivo, além de propor o arruamento de áreas sujeitas a inundação. Estas zonas estão relacionadas na Tabela 4 como “Áreas de Parcelamento Restrito”. Estas áreas permaneceram restritas a ocupação mesmo com a promulgação de um novo Código Florestal em 1965 que já trazia a definição de Áreas de Preservação Permanente. Deste modo, ambas estão descritas na Tabela 4.

Em 1936, inicia-se o processo de represamento do Ribeirão Pampulha e, em 1939, o Decreto Municipal n. 55, de 01 de abril de 1939 estabelece uma nova “Área Especial” para tratamento do entorno da Lagoa. O limite de intervenção era dado por uma faixa de 500m para cima da Avenida Getúlio Vargas (atual Otacílio Negrão de Lima). Este mapeamento tinha como objetivo direcionar a tipologia construtiva da região, estabelecendo parâmetros de afastamento e referências estética para as edificações. Esta área está apontada na Tabela 4 como “Área Especial da Região da Pampulha”. Os limites de abrangência desta zona foram alterados em 1947 pelo Decreto-Lei Municipal n. 2.030-A, de 18 de janeiro de 1947, que estipulou como perímetro a área de abrangência do projeto de parcelamento aprovado pelo Cadastro de Planta CP 500-126-M, que aprovava o loteamento da região. Esta determinação consolidou a área do entorno da Lagoa da Pampulha como porção territorial com tratamento diferenciado, o que persiste até os dias de hoje.⁴⁰

Apesar de ter sido um marco importante na legislação urbanística de Belo Horizonte, o Regulamento de Construções (Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940) não trazia um zoneamento para o município, atinha-se a estabelecer os parâmetros de ocupação e construção conforme o zoneamento principal dado pelo Decreto Municipal n. 98, de 31 de janeiro de 1931.

⁴⁰ Após algumas décadas, quando o decreto que a institui é revogado, é criada a Área de Diretrizes especiais da Pampulha, que não tem um perímetro exatamente coincidente com a área delimitada em 1939, mas abrange a mesma região com o intuito não mais de criação de um “estilo urbano”, mas sim de conservação desta paisagem.

Em 1948, a Lei Municipal 39, de 30 de julho de 1948 estabelece parâmetros especiais para a região dos bairros Sion e Cidade Jardim, incluindo-os na Zona Urbana de Belo Horizonte, ainda que estes se localizassem fora do anel formado pela Avenida do Contorno.

Dado o fato de que o plano elaborado pela SGMACS nunca foi publicado, nota-se que o zoneamento só foi revisto em 1973, quando a Lei Municipal n. 2.254, de 29 de novembro de 1973 incluiu uma nova “Área Especial” na cidade com o intuito de flexibilizar regras de ocupação quanto à altimetria para os lotes da XII Seção Urbana pertencentes aos quarteirões compreendidos entre a Avenida do Contorno, Avenida Olegário Maciel, Rua Gonçalves Dias e Rua Araguari (entorno da Praça Carlos Chagas). Em 1974, esta área é subdividida criando-se parâmetros urbanísticos específicos para o quarteirão 12 da Seção Urbana XII através do Decreto Municipal n. 2.593, de 22 de julho de 1974 e da Lei Municipal 2302, de 29 de abril de 1974. Desse modo, em 1975, o zoneamento em Belo Horizonte encontra-se subdividido conforme o descrito na Tabela 4.

Tabela 4 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1975

Zoneamento (Principal)	Zona Central (Zona Comercial)	
	Zona Urbana (Zona Residencial)	
	Zona Suburbana	
	Zona Rural	
Áreas Especiais	Áreas Operárias - Vilas Operárias ou Proletárias	
	Região da Pampulha	
	Região da Cidade Jardim e Sion	
	Região Praça Carlos Chagas	Quarteirão 12
Demais Áreas		
Zoneamento Ambiental	Áreas de Parcelamento Restrito	
	Área de Preservação Permanente	

Fonte: Elaborado pela Autora.

A Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 revisou significativamente a lógica do zoneamento utilizado até então. A Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de 1975 delimitou duas grandes áreas: Perímetro Urbano (que compreendia as Zonas Urbanas e de Expansão Urbana) e a Zona Rural (que compreendia a área entre a Zona Urbana e os limites do município). Esta nova divisão está demonstrada na Tabela 5.

Dentro do Perímetro Urbano, existiam: a Zona Residencial (ZR) subdividida em 6 categorias; a Zona Comercial (ZC) subdividida em 6 categorias; a Zona Industrial (ZI); os Setores Especiais (SE) subdivididos em 4 categorias; a Zona de Expansão Urbana (ZEU) subdividida em 6 categorias e a Zona de Uso Especial (ZUE).

Já as Subdivisões dos Setores Especiais (TABELA 5) ocorriam em função de peculiaridades espaciais: o Setor Especial (SE-1) os espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação ambiental e histórica, o Setores Especial 2 (SE-2) os espaços sujeitos a controle e destinados a grandes usos institucionais e o Setor Especial 3 (SE-3) os espaços destinados ao desenvolvimento de projetos especiais, como implantação de sistema viário, eixos de transportes ferroviários ou de massa, áreas destinadas a programas habitacionais.

Em função das origens legais das “Áreas Especiais” (estabelecidas pelo Decreto Municipal n. 55, de 01 de abril de 1939, Lei Municipal n. 39, de 30 de julho de 1948 e Lei Municipal n. 2.254, de 29 de novembro de 1973) e do zoneamento ambiental, é preciso compreender que estas áreas permaneceram como zoneamentos vigentes neste período (como pode ser observado na Tabela 5).

Tabela 5 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1979

Zoneamento (Principal)	Perímetro Urbano	Zona Residencial	Zona Residencial - 1
			Zona Residencial - 2
			Zona Residencial - 3
			Zona Residencial - 4
			Zona Residencial - 5
			Zona Residencial - 6
		Zona Comercial	Zona Comercial - 1
			Zona Comercial - 2
			Zona Comercial - 3
			Zona Comercial - 4
			Zona Comercial - 5
			Zona Comercial - 6
		Zona Industrial	
		Setores Especiais	Setores Especiais - 1
			Setores Especiais - 2
			Setores Especiais - 3

		Zona de Expansão Urbana	Zona de Expansão Urbana - 1
			Zona de Expansão Urbana - 2
			Zona de Expansão Urbana - 3
			Zona de Expansão Urbana - 4
	Zona Rural	Zona de Uso Especial	
Áreas Especiais	Áreas Operárias - Vilas Operárias ou Proletárias		
	Região da Pampulha		
	Região da Cidade Jardim		
	Região Praça Carlos Chagas	Quarteirão 12	
		Demais Áreas	
Zoneamento Ambiental	Áreas de Parcelamento Restrito		
	Área de Preservação Permanente		

Fonte: Elaborado pela Autora.

A Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 substituiu a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976, mas manteve boa parte da estrutura de zoneamento: foi suprimida a divisão do território em “Perímetro Urbano e Zona Rural”, a Zona de Usos Especiais passou a chamar-se Zona Rural e inclui-se um novo Setor Especial (SE-4). Foram mantidas as “Áreas Especiais” estabelecidas pelo Decreto Municipal n. 55, de 01 de abril de 1939, Lei Municipal n. 39, de 30 de julho de 1948 e Lei Municipal n. 2.254, de 29 de novembro de 1973, bem como o zoneamento ambiental. Esta reorganização pode ser visualizada na Tabela 6, que lista as camadas e subdivisões de zoneamentos criadas entre 1985 e 1993.

Também como se pode observar na Tabela 6, a Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 no art. 53 inaugura um tipo de zoneamento que pretendia estabelecer restrições de ocupação para a preservação de bens urbanos de relevância patrimonial e cultural. A área do Conjunto da Praça Rui Barbosa era delimitada pelo Mapa do Anexo 7 da lei e de certa forma antecedeu o conceito de Área de Diretrizes Especiais que viria ser utilizado mais tarde com a promulgação da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996.

Em 1987, a Força Aérea Brasileira estabeleceu normas de ocupação das áreas em torno de aeródromos, incluindo restrições de ocupação e altimetria para as edificações. Neste sentido, inaugurou-se um novo tipo de zoneamento que tinha como objetivo restringir a ocupação e a

altimetria das edificações em função da segurança entorno de aeródromos (TABELA 6). Vale ressaltar que a origem do zoneamento não é municipal, bem como o que chamamos até agora de zoneamento ambiental, mas interferiam diretamente na distribuição de usos e na morfologia tanto da forma urbana quanto das edificações e por isso estão aqui relacionadas.

O Decreto Municipal n. 6.550 de 08 de junho de 1990 incluiu uma subdivisão à Zona Industrial, estabeleceram-se critérios especiais principalmente para o uso na Zona Industrial do Vale do Jatobá, diferenciando-a das demais áreas industriais.

Em 1991, a Lei Municipal n. 5.982, de 18 de outubro de 1991 incluiu novas subdivisões à Zona Comercial, sendo elas: ZC1-A e ZC3-A. Esta subdivisão tinha como objetivo delimitar onde se excluiria o Uso Residencial Multifamiliar Vertical dentro das áreas comerciais. Deste modo, após a promulgação da 2ª Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo em 1985, dadas as alterações ocorridas, em 1991, o zoneamento no município encontrava-se estruturado conforme a Tabela 6.

Tabela 6 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 1991

Zoneamento (Principal)	Zona Residencial	Zona Residencial - 1
		Zona Residencial - 2
		Zona Residencial - 3
		Zona Residencial - 4
		Zona Residencial - 5
		Zona Residencial - 6
	Zona Comercial	Zona Comercial - 1
		Zona Comercial - 1A
		Zona Comercial - 2
		Zona Comercial - 3
		Zona Comercial - 3A
		Zona Comercial - 4
		Zona Comercial - 5
		Zona Comercial - 6
	Zona Industrial	Zona Industrial do Jatobá
		Demais Áreas
	Setores Especiais	Setores Especiais - 1
		Setores Especiais - 2

		Setores Especiais - 3
		Setores Especiais - 4
		Zona de Expansão Urbana - 1
		Zona de Expansão Urbana - 2
	Zona de Expansão Urbana	Zona de Expansão Urbana - 3
		Zona de Expansão Urbana - 4
	Zona Rural	
	Áreas Especiais	Áreas Operárias - Vilas Operárias ou Proletárias
Região da Pampulha		
Região da Cidade Jardim		
Região da Praça Carlos Chagas		Quarteirão 12
		Demais Áreas
Conjunto Urbano da Praça Rui Barbosa		
Zoneamento Ambiental	Áreas de Parcelamento Restrito	
	Área de Preservação Permanente	
Áreas de Segurança ou Não Edificáveis	Áreas com Restrição em Função da Aeronáutica	Zona de Proteção do VOR
		Zona de Proteção do D-VOR
		Zona de Proteção do NDB
		Zona de Proteção do RADAR
		Zona de Proteção do ILS
		Zona de Proteção do ALS
		Zona de Proteção dos Sistemas Indicadores de Rampa de Aproximação Visual

Fonte: Elaborado pela Autora.

Em 1993, a Lei Municipal n. 6.370, de 12 de agosto de 1993 revogou uma grande parte das legislações urbanísticas complementares ao Regulamento de Construções (Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940) e à Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985), excluindo as “Áreas Especiais” estabelecidas pelo Decreto Municipal n. 55, de 01 de abril de 1939, Lei Municipal n. 39, de 30 de julho de 1948 e Lei Municipal n. 2.254, de 29 de novembro de 1973 e as “Áreas de Parcelamento Restrito” determinadas pelo Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935.

Em 1996, a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 substituiu a Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 e revisou mais uma vez a lógica do zoneamento principal. A partir do Plano Diretor (Lei Municipal n. 7.165, de 27 de novembro de 1996) encontramos a complexidade do zoneamento aumentada a partir da inclusão dos chamados “sobrezoneamento.” Eram sobrezoneamentos: as Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs Bacia da Pampulha, Belvedere, Belvedere III, Cidade Jardim, Interesse Ambiental, Estoril, Hospitalar, Lagoinha, Mangabeiras, Pampulha, Residencial Central, Santa Lúcia, Santa Tereza, São Bento, Savassi, Serra, Trevo, Vale do Arrudas e Venda Nova). Além desses, existiam na Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e na Lei Municipal n. 7.165, de 27 de novembro de 1996 e alterações outros mapeamentos que, apesar de não terem sido explicitados como mapeamentos anexos à lei, na prática, exerciam influência sobre os parâmetros urbanísticos. Eram eles:

- Áreas de Operação Urbana – Eram divididas em Operações Urbanas Consorciadas (propostas e mapeadas pelo poder executivo) e Operações Urbanas Simplificadas (propostas por qualquer interessado) mapeadas a partir de lei específica. Podiam interferir em qualquer parâmetro urbanístico que viabilizasse a proposta.
- Áreas de Risco Geológico e Inundações – mapeamento do próprio poder executivo que interferia principalmente na permissividade de parcelamento e construção. Onde se detectava o risco geológico era vedada o parcelamento e a edificação, salvo se atestado a viabilidade do projeto por profissional habilitado;
- Áreas de Projeto Viário Prioritário - que impediam a ocupação de lotes onde havia a previsão de implantação de obra viária ou reduziam drasticamente o e o coeficiente de aproveitamento para facilitar a desapropriação;
- Áreas de Previsão de Alargamento – relacionadas em uma lista de logradouros anexa à lei. Interferiam principalmente nos afastamentos frontais das edificações a fim de facilitar a desapropriação parcial dos lotes;
- Áreas de Preservação Permanente - incorporadas à legislação municipal em função de disposições do Código Florestal Brasileiro;
- Áreas de Unidades de Preservação – caracterizadas em lei e mapeadas a partir dos estudos de declividade e inundação do executivo. Interferiam principalmente na permissividade de parcelamento e edificação. Uma vez detecta a Unidade de Preservação, era vedado o parcelamento e a ocupação da área.

- Áreas não edificáveis em função de faixa de servidão de ferrovias, rodovias e cabamentos de alta-tensão, faixa de segurança de aeródromos e faixa de domínio de adutoras e redes de infraestrutura – caracterizadas em lei municipal a partir da lei federal de parcelamento (Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979) e delimitadas caso a caso a partir de laudos emitidos pelas concessionárias responsáveis. Interferiam principalmente na permissividade de ocupação, delimitando áreas não edificáveis dentro dos terrenos.
- Áreas Especiais de Interesse Histórico (Mapeamento de Conjuntos Urbanos Tombados) – áreas mapeadas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultura de Belo Horizonte a partir da caracterização de regiões como área de interesse histórico e cultural. Interferia principalmente em critérios de afastamentos e altimetria das edificações.

Estes mapeamentos complementares eram resultado da pulverização das atribuições de planejamento entre os órgãos do executivo ocorrida entre os anos 1970 e 1990, antes da elaboração da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996. Neste período, os órgãos desenvolveram seus estudos em análises isoladas, o que obviamente culminou em mapeamentos autônomos e que interferiam simultaneamente sobre um mesmo lote ou edificação. A Tabela 7 relaciona estes zoneamentos e suas subdivisões criadas entre 1996 e 2019 até a aprovação da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019.

Em 2000, a Lei Municipal n. 8.137, de 21 de dezembro de 2000 revisou a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, mas não alterou profundamente as condições de zoneamento, apenas acrescentou subdivisões à Zona de Grandes Equipamentos sendo elas: ZE Alípio de Melo, ZE Barreiro, ZE Belvedere, ZE Carlos Luz, ZE Diamante, ZE Cândido da Silveira, ZE Pampulha, ZE Salgado Filho, ZE Venda Nova e ZE Vilarinho (TABELA 7).

Em 2002, a Deliberação Normativa do COMAM 41/2002 instituiu um novo tipo de zoneamento ambiental para controle das áreas que constituem a Área de Preservação da Bacia da Barragem Santa Lúcia e que trazia restrições principalmente quanto à Taxa de Permeabilidade e de Ocupação (TABELA 7).

Em 2003, a Deliberação CDPCM-BH 147/2003 estabeleceu uma nova subdivisão para a os zoneamentos de interesse histórico ao criar as Áreas de Preservação e Recuperação do Entorno da Serra do Curral e a Área de Tombamento da Serra do Curral. Acrescenta-se também uma nova subdivisão à camada de ADEs ao se criar a ADE Serra do Curral (TABELA 7).

Em 2005, a Lei Municipal n. 9.037, de 14 de janeiro de 2005 regulamentou a ADE Pampulha, ADE Bacia da Pampulha e Trevo, incluindo subdivisões a estas e estabelecendo parâmetros urbanísticos específicos quanto à quota de terreno por unidade, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade etc. (TABELA 7).

Somados a estes também persistiam as subdivisões de segurança da aeronáutica e outros estudos elaborados por órgãos estaduais e federais que delimitavam áreas de interesse histórico-cultural ou ambiental. Dentro das políticas do Sistema Nacional de Unidades de Conservação, por exemplo, em 2006, a Lei Estadual n. 15.979, de 13 de janeiro de 2006 institui uma nova camada de zoneamento que abrangia as Áreas de Estação Ecológica do Cercadinho e que inclui a necessidade de consulta ao órgão responsável pela preservação ecológica da área para a provação de projetos (TABELA 7).

O aumento do número de tipos de zoneamento e categorias de zoneamento nos anos 1990 e 2010 é vertiginoso. A título de exemplo, as subdivisões das Áreas Especiais de Interesse Histórico, entre 1994 e 2016, foram criados vinte e um Conjuntos Urbanos com Interesse Histórico pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Estas Áreas são consideradas de relevância para o patrimônio histórico e ambiental do município e têm, desde então, uma regulamentação específica conforme as deliberações que as criaram.

Em 2007, a Lei Municipal Lei Municipal n. 9326, de 24 de janeiro de 2007 cria a Operação Urbana do Hipercentro de Belo Horizonte, que altera parâmetros urbanísticos a fim de incentivar a revitalização de áreas centrais do município (TABELA 7).

Em 2008, a Lei Municipal n. 9.506, de 24 de janeiro de 2008 cria a Área de Diretrizes especiais do Mirante, que compreende apenas um lote e tem o objetivo de preservar o Mirante do Parque das Mangabeiras. Inclui-se, portanto, uma nova subdivisão ao zoneamento das ADEs (TABELA 7).

Em 2010, a Zona Central passa a ser subdividida, incluindo-se limite da Zona Hipercentral. As ZEIS-2 são transformadas em uma nova camada de zoneamento chamada Áreas de Especial Interesse Social, suprimindo-se uma subdivisão do zoneamento Principal (TABELA 7).

Com a Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010 (e outras legislações específicas como a Lei Municipal n. 9.952, de 05 de julho de 2010) as Operações Urbanas são especializadas, de modo que passa a existir uma subdivisão deste zoneamento para cada projeto proposto.

São incluídas na tabela a seguir somente aquelas que trazem em sua proposta alguma forma de alteração de algum parâmetro urbanístico (TABELA 7).

Em 2011, a Lei Municipal n. 10.065, de 12 de janeiro de 2011 cria as subdivisões ZE Pilar, ZE São Francisco, ZE Jatobá e ZE Engenho Nogueira para a Zona de Grandes Equipamentos (TABELA 7).

Em 2015, a Aeronáutica revisa a o plano de segurança do Aeroporto da Pampulha e estabelece um novo zoneamento que revisa a altimetria máxima das edificações (TABELA 7).

Tabela 7 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 2019

Zoneamento (Principal)	Zona Adensada	
	Zona Central	Zona Central de Belo Horizonte
		Zona Hiper Central de Belo Horizonte
		Zona Central de Venda Nova
		Zona Central do Barreiro
	Zona de Adensamento Preferencial	
	Zona de Adensamento Restrito	Zona de Adensamento Restrito - 1
		Zona de Adensamento Restrito - 2
	Zona de Grandes Equipamentos	Alípio de Melo
		Barreiro
		Belvedere
		Carlos Luz
		Diamante
		Engenho Nogueira
		Jatobá
		Cândido da Silveira
		Pampulha
		Pilar
		Salgado Filho
		São Francisco
		Venda Nova
		Vilarinho
	Áreas Não Regulamentadas	
Zona de Preservação Ambiental		

	Zona de Proteção Ambiental	Zona de Proteção Ambiental - 1
		Zona de Proteção Ambiental - 2
		Zona de Proteção Ambiental - 3
	Zona Especial de Interesse Social	Zona Especial de Interesse Social - 1
		Zona Especial de Interesse Social - 3
	Áreas de Diretrizes Especiais	ADE Bacia da Pampulha
Com grau de proteção 01		
Com grau de proteção 02		
Sem Controle ou Grau de Proteção		
ADE Belvedere		
ADE Belvedere III		
ADE Buritys		
ADE Cidade Jardim		
ADE de Interesse Ambiental		
ADE de Interesse Ambiental do Isidoro		
ADE do Estoril		
ADE Hospitalar		
ADE Lagoinha		
ADE Mangabeiras		
ADE Mirante		
ADE Pampulha		Com Controle Especial de Uso do Solo
		Com grau de proteção 01
		Com grau de proteção 02
		Sem Controle ou Grau de Proteção
ADE Polo da Moda		
ADE Primeiro de Maio		
ADE Quilombo de Mangueiras		
ADE Residencial Central		
ADE Rua da Bahia Viva		
ADE Santa Lúcia		
ADE Santa Tereza		
ADE São Bento		
ADE Savassi		
ADE Serra		
ADE Serra do Curral		Apa 01
	Apa 02	
	Apa 03	
	Apa 04	

		Apa 05	
		Apa 06	
		Apa 07	
		Apa 08	
		Apa 09	
		Apa 10	
		Apa 11	
	ADE Trevo	Com Controle Especial de Uso do Solo	
		Com grau de proteção 01	
		Com grau de proteção 02	
		Sem Controle ou Grau de Proteção	
ADE Vale do Arrudas			
ADE Venda Nova			
Áreas de Especial Interesse Social	Área Especial de Interesse Social	Área de Especial Interesse Social - 1	
		Área de Especial Interesse Social - 2	
Operações Urbanas	Operações Urbanas Consorciadas	OPU Áreas Centrais	
		OPU Corredores de Transporte Coletivo	
		OPU Corredores Viários Prioritários	
		OPU Estações de Transporte	Avenida D. Pedro I
			Avenida D. Pedro II
			Avenida Presidente Carlos Luz
			Avenida Via 710, no trecho entre a Avenida José Cândido da Silveira e a Rua Arthur de Sá
			Demais corredores viários prioritários
		OPU Vetor Norte	Subárea I
			Subárea II
	Subárea III		
	Subárea IV		
	Operações Urbanas Simplificadas	OPU Braúnas	
		OPU Capitão Eduardo	
OPU Isidoro			
OPU Savassi			
OPU Copa do Mundo da FIFA			
OPU Hipercentro			

Áreas com risco geológico	Escorregamento	
	Associado a escavações	
	Inundações	
	Erosão e assoreamento	
	Contaminação do lençol freático	
Áreas de Intervenção Viária	Projetos Viários Prioritários	
	Previsões de Alargamento	
Áreas com Restrição Ambiental	Área de Preservação Permanente	
	Unidades de Preservação	
	Área de Preservação da Bacia Santa Lúcia	
	Estação Ecológica do Cercadinho	
Áreas de Segurança ou Não Edificáveis	Faixa de servidão de Ferrovias	
	Faixa de servidão de Rodovias	
	Entorno de cabeamentos de alta-tensão	
	Entorno de cabeamentos de Aduadoras	
	Áreas com Restrição em Função da Aeronáutica	Superfície de Voo Visual Leste Área 1
		Superfície de Voo Visual Través Área 1
		Superfície de voo visual Oeste Área 2
		Superfície de Voo Visual Leste Área 2
		Superfície de Voo Visual Través Área 2
		Superfície de Voo Visual Oeste Áreas3
		Superfície de Voo Visual Leste Área 3
		Superfície de Voo Visual Través Área 3
		Área Isenta
		Pista
		Área do Rádio Farol Omnidirecional
		Superfície de Aproximação Leste 1ª Seção
		Superfície de Aproximação Leste 2ª Seção
		Superfície de Aproximação Leste Seção Horizontal
		Superfície de Aproximação Oeste 1ª Seção
		Superfície de Aproximação Oeste 2ª Seção
		Superfície de Aproximação Oeste Seção Horizontal
		Superfície de Decolagem Leste
		Superfície de Decolagem Oeste
		Superfície Cônica
	Superfície de Transição Norte	

		Superfície de Transição Sul	
		Superfície Horizontal Externa	
		Superfície Horizontal Interna	
		Área do Rádio Farol Não-Direcional	
		Área Interna do Rádio Farol VOR	
		Área Interna do Dario Farol VOR	
Áreas Especiais de Interesse Histórico	Conjunto Urbanístico Praça da Liberdade - Avenida Joao Pinheiro e Adjacências		
	Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena e Adjacências		
	Conjunto Urbano Avenida Álvares Cabral e Adjacências		
	Conjunto Urbano Avenidas Carandaí - Alfredo Balena e Adjacências		
	Conjunto Urbano Praça da Boa Viagem e Adjacências		
	Conjunto Urbano Praça Floriano Peixoto e Adjacências		
	Conjunto Urbano Praça Hugo Werneck e Adjacências		
	Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adjacências		
	Conjunto Urbano dos Caetés e Adjacências		
	Conjunto Urbano Bairro Floresta		
	Conjunto Urbano Praça Rui Barbosa e Adjacências		
	Conjunto Arquitetônico com Tipologia de Influência da Comissão Construtora da Nova Capital		
	Conjunto Urbano Lagoa da Pampulha e Adjacências - Edificações de uso coletivo e seus bens integrados	Subárea 01: Barreiro – Serra do Curral	
		Subárea 02: Bom Sucesso / Cercadinho - Serra do Curral	
		Subárea 03: Serra / Acaba Mundo - Serra do Curral	
		Subárea 04: Taquaril - Serra do Curral	
		Entorno / Vizinhança	
	Conjunto Arquitetônico Sylvio de Vasconcellos		
	Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio		
	Conjunto Urbano Praça Raul Soares - Avenida Olegário Maciel		
	Conjunto Urbano Avenida Barbacena - Grandes Equipamentos		
	Conjunto Urbano Bairros Prado e Calafate		
	Conjunto Urbano Cidade Jardim		
Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza			
Conjunto Urbano Bairros Lagoinha - Bonfim - Carlos Prates			

Fonte: Elaborado pela autora.

Após a promulgação da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 uma nova concepção de zoneamentos e acrescentou novos mapeamentos que passaram a vigorar em fevereiro de 2020. O zoneamento principal agora é categorizado em: Zonas de Preservação Ambiental (divididas em três tipos), as Zonas de Ocupação Moderada (dividida em quatro tipos), as Zonas de Ocupação Preferencial (divididas em três tipos). Além dessas, ainda temos a permanência das Zonas de Especial Interesse Social (divididas em 2 tipos), as Zonas de Centralidades Locais e Regionais e a inclusão das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS-1 e AEIS-2) que antes eram tipos de sobrezoneamentos incluídas no zoneamento principal e a AEIS de Interesse Ambiental.

Além do zoneamento principal, a lei traz dois novos tipos de zoneamento que pretendem mapear a permeabilidade do solo e estabelecer corredores verdes. São estes zoneamentos respectivamente: o zoneamento de Taxa de Permeabilidade (com quatro subcategorias de acordo com a Taxa de Permeabilidade) e as Áreas de Conexão Ambiental.

Permanecem ainda na proposta de lei os sobrezoneamentos de Áreas de Diretrizes Especiais (ainda mais recortadas e subdivididas do que antes), as Áreas de Projeto Viário prioritário, das Operações Urbanas e de Conjuntos Urbanos Tombados. Vale lembrar que além de todos estes zoneamentos municipais, ainda se mantêm os “zoneamentos” que impõem restrições ambientais importadas das legislações estaduais (Área de Preservação Ecológica do Cercadinho, por exemplo) e das federais (Código Florestal e Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979). Sem contar as legislações da aeronáutica que incluem restrições de altimetria.

Tabela 8 - Estrutura de zoneamento de Belo Horizonte em 2020

Zoneamento (Principal)	Zona de Preservação Ambiental	Preservação Ambiental - 1
		Preservação Ambiental - 2
		Preservação Ambiental - 3
	Zona de Ocupação Moderada	Ocupação Moderada - 1
		Ocupação Moderada - 2
		Ocupação Moderada - 3
		Ocupação Moderada - 4
	Zona de Ocupação Preferencial	Ocupação Preferencial - 1
		Ocupação Preferencial - 2
		Ocupação Preferencial - 3

	Zonas de Especial Interesse Social	Zonas de Especial Interesse Social - 1
		Zonas de Especial Interesse Social - 2
	Áreas de Centralidades	Centralidades Locais
		Centralidades Regionais
	Áreas de Grandes Equipamentos	Área de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo
		Área de Grandes Equipamentos Econômicos
	Áreas de Especial Interesse Social	Área de Especial Interesse Social - 1
		Área de Especial Interesse Social - 2
		Área de Especial Interesse Social de Interesse Ambiental
	Áreas de Conexão Ambiental	Conexão Verde
Conexão de Fundo de Vale		
Zoneamento de Taxa de Permeabilidade	Áreas com 95% de permeabilidade do Solo	
	Áreas com 70% de permeabilidade do Solo	
	Áreas com 30% de permeabilidade do Solo	
	Áreas com 20% de permeabilidade do Solo	
Áreas de Diretrizes Especiais	ADE Avenida do Contorno	Setor Floresta
		Setor Hipercentro
	ADE Bacia da Pampulha	Com Controle Especial de Uso do Solo
		Com grau de proteção 01
		Com grau de proteção 02
	ADE Belvedere	Sem Controle ou Grau de Proteção
		Permissividade Especial Belvedere I
		Permissividade Especial Belvedere II
	ADE Belvedere III	Permissividade Especial Belvedere III
		Permissividade Especial Belvedere I
		Permissividade Especial Belvedere II
	ADE Buritis	Permissividade Especial Belvedere III
		Setor Especial Residencial Unifamiliar
	ADE Cidade Jardim	Outras áreas
		Permissividade Especial Cidade Jardim I
		Permissividade Especial Cidade Jardim II
ADE Distrito da Moda	Permissividade Especial Cidade Jardim III	
	Setor Barro Preto	
ADE de Interesse Ambiental	Setor Prado	
ADE de Interesse Ambiental do Isidoro		

ADE do Estoril		
ADE Região da Lagoinha	Setor 1	
	Setor 2	
	Setor 3	
	Setor 4	
	Setor 5	
ADE Mangabeiras	Permissividade Especial Mangabeiras I	
	Permissividade Especial Mangabeiras II	
ADE Mirantes	Setor 1	
	Setor 2	Baleia
		Belvedere
		Capitão Eduardo
		Comiteco
		Engenho Nogueira A
		Engenho Nogueira B
		Fernão Dias
		Izidoro
		Mariano de Abreu
		Milionários
		Mirante
		Palmares
		Paulo VI
Serra Verde		
ADE Pampulha	Setor Lagoa da Pampulha	
	Permissividade Especial Pampulha I	
	Permissividade Especial Pampulha II	
	Permissividade Especial Pampulha III	
	Permissividade Especial Pampulha IV	
	Permissividade Especial Pampulha V	
	Com Controle Especial de Uso do Solo	
	Com grau de proteção 01	
	Com grau de proteção 02	
	Sem Controle ou Grau de Proteção	
ADE Primeiro de Maio		
ADE Quilombo dos Luízes		
ADE Quilombo de Mangueiras		
ADE Quilombo Manzo Ngunzo Kaiango		
ADE Residencial Central		

	ADE Rua da Bahia Viva		
	ADE Barragem Santa Lúcia		
	ADE Santa Tereza	Setor Predominantemente Residencial	
		Permissividade Especial Santa Tereza I	
		Permissividade Especial Santa Tereza II	
		Permissividade Especial Santa Tereza III	
	ADE São Bento	Setor 1- Residencial Unifamiliar	
		Setor 2- Residencial Multifamiliar	
		Permissividade Especial São Bento I	
		Permissividade Especial São Bento II	
		Permissividade Especial São Bento III	
	ADE Savassi		
	ADE Serra do Curral	Apa 01	
		Apa 02	
		Apa 03	
		Apa 04	
		Apa 05	
		Apa 06	
		Apa 07	
		Apa 08	
		Apa 09	
		Apa 10	
		Apa 11	
	ADE Trevo	Com Controle Especial de Uso do Solo	
		Com grau de proteção 01	
		Com grau de proteção 02	
		Sem Controle ou Grau de Proteção	
	ADE Vale do Arrudas		
	ADE Venda Nova	Setor 1	
		Setor 2	
		Setor 3	
		Setor 4	
Operações Urbanas	Operações Urbanas Consorciadas	OPU Estações de Transporte	OPU Corredores Viários Prioritários
			Avenida D. Pedro I
			Avenida D. Pedro II
			Avenida Presidente Carlos Luz
			Avenida Via 710, no trecho entre a Avenida José Cândido

			da Silveira e a Rua Arthur de Sá
			Demais corredores viários prioritários
		OPU Vetor Norte	Subárea I
			Subárea II
			Subárea III
			Subárea IV
Áreas com risco geológico	Escorregamento		
	Associado a escavações		
	Inundações		
	Erosão e assoreamento		
	Contaminação do lençol freático		
Áreas de Intervenção Viária	Projetos Viários Prioritários		
	Previsões de Alargamento		
Áreas com Restrição Ambiental	Área de Preservação Permanente		
	Unidades de Preservação		
	Área de Preservação da Bacia Santa Lúcia		
	Estação Ecológica do Cercadinho		
Áreas de Segurança ou Não Edificáveis	Faixa de servidão de Ferrovias		
	Faixa de servidão de Rodovias		
	Entorno de cabeamentos de alta-tensão		
	Entorno de cabeamentos de Adutoras		
		Áreas com Restrição em Função da Aeronáutica	Superfície de Voo Visual Leste Área 1
			Superfície de Voo Visual Través Área 1
			Superfície de voo visual Oeste Área 2
			Superfície de Voo Visual Leste Área 2
			Superfície de Voo Visual Través Área 2
			Superfície de Voo Visual Oeste Áreas3
			Superfície de Voo Visual Leste Área 3
			Superfície de Voo Visual Través Área 3
			Área Isenta
			Pista
			Área do Rádio Farol Omnidirecional
			Superfície de Aproximação Leste 1ª Seção
			Superfície de Aproximação Leste 2ª Seção
		Superfície de Aproximação Leste Seção Horizontal	

		Superfície de Aproximação Oeste 1ª Seção	
		Superfície de Aproximação Oeste 2ª Seção	
		Superfície de Aproximação Oeste Seção Horizontal	
		Superfície de Decolagem Leste	
		Superfície de Decolagem Oeste	
		Superfície Cônica	
		Superfície de Transição Norte	
		Superfície de Transição Sul	
		Superfície Horizontal Externa	
		Superfície Horizontal Interna	
		Área do Rádio Farol Não-Direcional	
		Área Interna do Rádio Farol VOR	
		Área Interna do Dario Farol VOR	
Áreas Especiais de Interesse Histórico	Conjunto Urbanístico Praça da Liberdade - Avenida Joao Pinheiro e Adjacências		
	Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena e Adjacências		
	Conjunto Urbano Avenida Álvares Cabral e Adjacências		
	Conjunto Urbano Avenidas Carandaí - Alfredo Balena e Adjacências		
	Conjunto Urbano Praça da Boa Viagem e Adjacências		
	Conjunto Urbano Praça Floriano Peixoto e Adjacências		
	Conjunto Urbano Praça Hugo Werneck e Adjacências		
	Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adjacências		
	Conjunto Urbano dos Caetés e Adjacências		
	Conjunto Urbano Bairro Floresta		
	Conjunto Urbano Praça Rui Barbosa e Adjacências		
	Conjunto Arquitetônico com Tipologia de Influência da Comissão Construtora da Nova Capital		
	Conjunto Urbano Lagoa da Pampulha e Adjacências - Edificações de uso coletivo e seus bens integrados	Conjunto Urbano Lagoa da Pampulha e Adjacências - Edificações de uso coletivo e seus bens integrados	
		Subárea 02: Bom Sucesso / Cercadinho – Serra do Curral	
		Subárea 03: Serra / Acaba Mundo – Serra do Curral	
Subárea 04: Taquaril – Serra do Curral			
Entorno / Vizinhança			

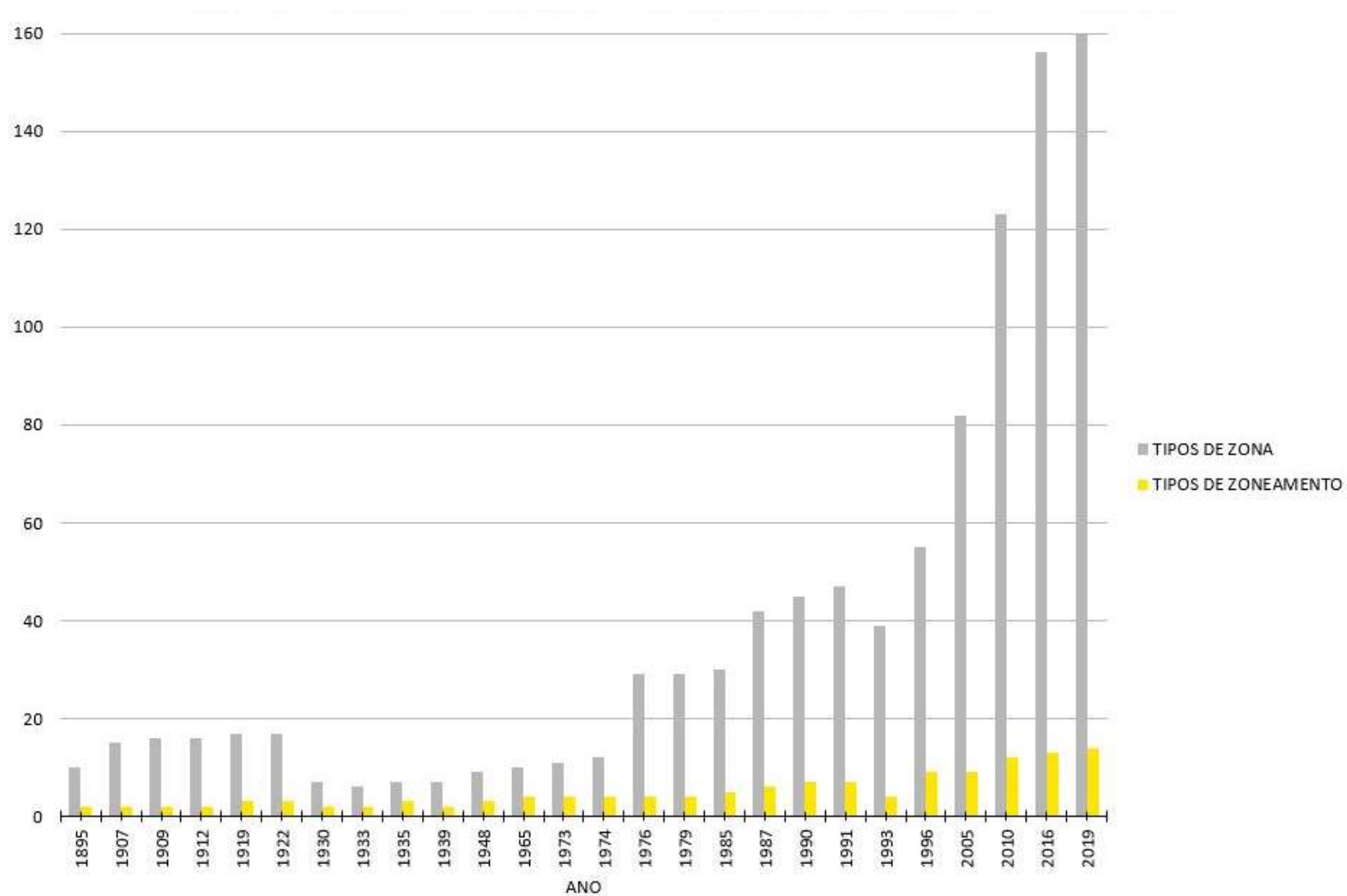
	Conjunto Arquitetônico Sylvio de Vasconcellos
	Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio
	Conjunto Urbano Praça Raul Soares - Avenida Olegário Maciel
	Conjunto Urbano Avenida Barbacena - Grandes Equipamentos
	Conjunto Urbano Bairros Prado e Calafate
	Conjunto Urbano Cidade Jardim
	Conjunto Urbano Bairro Santa Tereza
	Conjunto Urbano Bairros Lagoinha - Bonfim - Carlos Prates

Fonte: Elaborado pela autora

Ao organizar os diversos mapeamentos utilizados para o planejamento do município é possível notar que existe uma tendência de observação cada vez mais detalhada do território e que essa necessidade acompanha também a especialização dos órgãos do poder executivo acompanhando a história do município apresentada no Capítulo 2. O gráfico a seguir (FIGURA 39) sintetiza as alterações descritas anteriormente, mostrando a variação da quantidade de tipos de zoneamento (barras em amarelo) e a variação da quantidade total de tipos de zonas criadas à medida que as legislações vão sendo alteradas e publicadas.

São observadas duas reduções: uma no ano de 1930, quando as subdivisões das Seções Urbanas deixam de ser utilizadas como mapeamento de planejamento, e em 1993, quando a Lei Municipal n. 6.370, de 12 de agosto de 1993 revoga as leis que regulamentavam, o que se chamou aqui de “Áreas Especiais”, criadas antes da publicação da lei Municipal Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996. O gráfico mostra também que existe uma tendência de se recortar cada vez mais o território, agrupando-o em zonas distribuídas em um número cada vez maior de camadas.

Figura 39 - Número de zonas e camadas de zoneamento em Belo Horizonte criadas ao longo do tempo organizada em gráfico de barras.



Fonte: Elaborado pela Autora. Base de dados: Legislações Municipais de Belo Horizonte

A quantidade de zoneamentos e de zonas mapeadas em Belo Horizonte não seria um problema caso a aplicação dos parâmetros urbanísticos não dependesse delas. No entanto, o zoneamento, de modo geral, sempre foi o ponto de partida para a determinação dos parâmetros urbanísticos. Mas, ao contrário do que pode parecer, a dificuldade de aplicação dos parâmetros urbanísticos não surge apenas em função do aumento do número total de zonas, mas sim em função das sobreposições da incidência de várias zonas sobre um mesmo lote.

Se sobre um lote incide apenas uma zona, a relação entre a referência de planejamento e a aplicação do parâmetro é direta (FIGURA 40). Ou seja, a partir de uma única “classificação do território” dada pelo zoneamento, estabelece-se uma única condição de ocupação dada por um parâmetro urbanístico que resulta em uma única solução projetual.

Figura 40 - Esquema de aplicação de um parâmetro urbanístico tomando apenas o zoneamento como referência



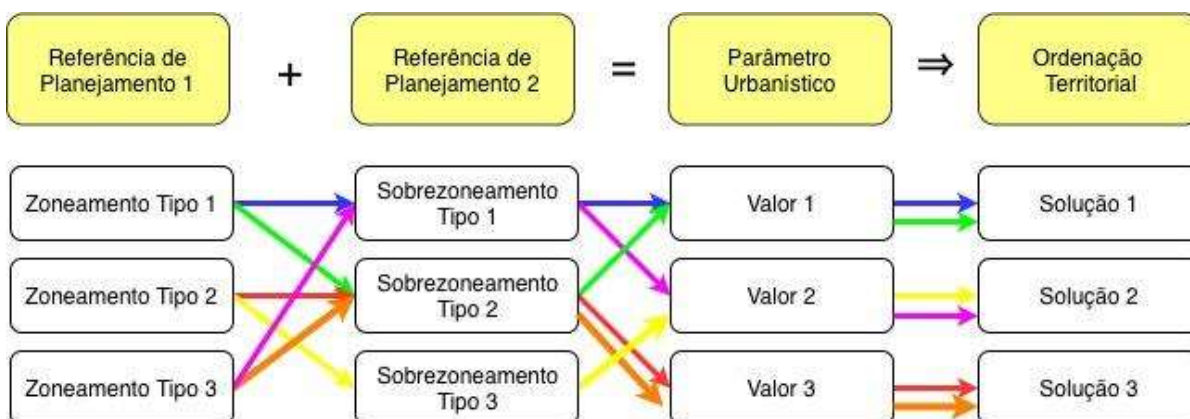
Fonte: Elaborado pela Autora.

No entanto, quando há um zoneamento e algum tipo de sobrezoneamento incidindo sobre um mesmo lote, esta lógica torna-se mais complexa, pois a solução a ser utilizada depende da interação entre zoneamento e sobrezoneamento. Quando se tem mais de uma camada de zoneamento. A cada nova interação entre as camadas “sobrepostas” sobre o território, maior o número de ponderações a serem feitas antes que se chegue à conclusão de qual condição do parâmetro deve ser utilizada. Esta relação entre duas referências dificulta uma resposta definitiva sobre qual valor de parâmetro utilizar e requer mais cuidado na solução projetual na

medida em que se tem de atender às duas condições postas. Vejamos um exemplo ilustrado esquematicamente na Figura 41.

Se a lei estabelece um coeficiente 1,5 para um determinado zoneamento, mas o sobrezoneamento reduz este valor para 1, o fluxo de aplicação do parâmetro é desviado e a tomada de decisão diante da legislação deixa de ser direta. A inflexão do raciocínio (representada pelas setas), pode gerar conflito de entendimento, dúvida ou incerteza caso não haja uma regra de prioridade disposta em lei. Assim para cada combinação de “zoneamento” + “sobrezoneamento” (setas em cores diferentes) encontrada em um lote, podemos chegar a um valor de coeficiente diferente e a uma solução de ordenação territorial diferente daquela dada inicialmente apontada pelo zoneamento.

Figura 41 – Esquema de aplicação de um parâmetro urbanístico tomando o zoneamento e o sobrezoneamento como referência



Fonte: Elaborado pela Autora.

Expandindo as possibilidades, podemos tomar como exemplo a aplicação do Coeficiente de Aproveitamento em Belo Horizonte. No caso da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, Como vimos, existiam mapeadas nessa lei cinco camadas de zoneamento e sobrezoneamentos que podiam interferir da determinação do valor do Coeficiente de Aproveitamento de um lote sendo elas: a camada de zoneamento principal, a camada de delimitação das Áreas de Diretrizes Especiais, a camada de Áreas de Especial Interesse Social, a camada de projetos viários prioritários e a camada que definia o limite de abrangência das operações urbanas. Se um lote estivesse incluído em todas elas, a reflexão para a aplicação do parâmetro exigia a ponderação diante de 5 condições legais diferentes antes de que se chegasse à conclusão de qual o valor de coeficiente deveria ser utilizado.

Fica claro a partir deste exemplo que o número de camadas sobrepostas de zoneamento, sobrezoneamentos e outros mapeamento é um fator gerador de incerteza na aplicação da legislação e por isso, gera a sensação de complexidade na leitura da lei. Por isso, a Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 tentou reduzir o número de camadas de mapeamento, sem, no entanto, resolver definitivamente a questão. A inclusão das limitações das ADEs no zoneamento principal reduziu parte da dificuldade de análise, mas ainda foram mantidas em separado as camadas que delimitam a abrangência das Áreas de Especial Interesse Social e Interesse Ambiental, dos Projetos Viários Prioritários e das Operações Urbanas.

3.1.2 Classificação Viária

A Classificação Viária é uma referência de planejamento que serve para a aplicação de alguns parâmetros como: dimensionamento de via, dimensionamento de passeio, afastamento frontal, altura na divisa, Permissividade de Uso etc. Não é um tipo de referência que traz grande complexidade à legislação, pois a construção da lógica classificatória é simples e a relação entre a classificação e o parâmetro a ser utilizado é bastante direta.

Uma vez que a rede viária das cidades do século XX tem sua ordenação predominantemente em grade ou concêntrica, é fácil compreender a necessidade de hierarquizar as ruas e avenidas assumindo-se espontaneamente uma lógica de capilaridade, de modo que as pequenas ruelas desemboquem em avenidas e depois em grandes bulevares, direcionando os fluxos locais para os espaços de fluxos mais intensos e rápidos.

Esta lógica foi utilizada pela Comissão Construtora da Nova Capital na elaboração da planta original de Belo Horizonte. No Ofício n. 26, de 23 março de 1895, são descritos quatro tipos de vias quanto a sua hierarquia: as ruas da Zona Suburbana, as ruas dentro da Zona Urbana, as avenidas dentro da Zona Urbana e “a” “Grande Avenida” (atual Avenida Afonso Pena). Cita-se ainda com exclusividade a Avenida do Contorno devido à sua relevância como limite entre a área central e a periferia e o seu caráter de anel de circulação.

Nesta classificação temos um misto entre uma classificação morfológica e hierárquica. Em função da Avenida do Contorno, esta classificação se assemelha aos moldes da utilizada na descrição do Plano de Barcelona elaborado por Ildefons Cerdá em 1859.⁴¹ Assim como em Barcelona, o sistema viário de Belo Horizonte é concebido a partir de dois princípios: o diagonal (que acaba por funcionar como conexão radial quando conjugado com a Avenida do

⁴¹ Sobre o plano de Barcelona ver CREÍXELL; PARÉS, 1977.

Contorno) e o quadricular (resultante da rígida malha ortogonal principal que estrutura a Zona Urbana). Esta estrutura permite a comunicação de pontos internos à Avenida do Contorno entre si e com áreas externas à Zona Urbana. O fato de o sistema diagonal estar girado a 45 graus em relação ao sistema quadricular, a classificação das ruas pode ocorrer também em função da morfologia, podendo ser categorizadas como: ortogonais, diagonais e circulares (especificamente em função da Avenida do Contorno).

Estas duas classificações viárias propostas no plano original não foram suficientes para categorizar todos os tipos de via demandados pela cidade, que tinha condições de ocupação rurais na sua periferia. Por isso o Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898 estabelece duas novas classificações que abrangem o caráter de uso mais do que a morfologia das vias. São citados os termos “Estradas” (termo utilizado para denominar os caminhos públicos que ligavam o centro à Zona Agrícola) e “Caminhos Vicinais” (para determinar os caminhos particulares).

Em 1930, a Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 estabelece um novo tipo viário quando trata do dimensionamento das *ruas internas* das Vilas Operárias. Esta classificação também diz do caráter de uso da via, mais do que seu dimensionamento ou forma.

Em 1935, o Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935, que trata sobre o arruamento de Belo Horizonte, cria uma nova nomenclatura que classifica as vias pela dimensão de sua largura, sendo elas: as *ruas residenciais* (com 9 a 12m), *secundárias* (com 12 a 18m), *principais* (com 18 a 25m) e *avenidas* com (mais de 25m).

No plano diretor não aprovado da SAGMACS, propõe-se uma classificação viária baseada no uso predominante e simultaneamente à velocidade de tráfego. São categorias encontradas no plano: as vias comuns, que abrigavam preferencialmente o uso residencial, as vias comerciais principais com 35m de largura e as secundárias com 25m, ao longo das quais ocorriam as chamadas “faixas comerciais”, as vias “semi-expressas” com 35m, que deveriam ser localizadas nos fundos de vale (porção considerada como pouco valorizada, onde seria restrito o uso comercial a fim de acelerar o acesso e o trânsito; as vias “expressas” com 50m de largura, que facilitariam o acesso das várias porções municipais aos distritos industriais e aos municípios vizinhos.

As vias comerciais eram divididas em principais e secundárias, as principais eram as avenidas radiais que partiam da área limitada pela avenida do contorno em direção aos subcentros e as avenidas secundárias as que limitariam as que determinariam os limites entre os subcentros.

A Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 despreza este estudo e estabelece uma nova nomenclatura quando cita no Anexo 4 os termos “Via Loca”, “Via Coletora” e “Via Arterial”. Apesar de alterada a nomenclatura, a relação de hierarquia e capilaridade permanece a mesma. Esta denominação permanece nos anos seguintes mesmo com a substituição da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 pela Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985.

Com a substituição da Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 pela Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, a classificação em função da hierarquia inclui quatro novos tipos de via: as Vias de Ligação Regional, As Vias Mistas, as Vias de Pedestre e as Ciclovias. Ficam caracterizados os tipos da seguinte maneira:

- Ligação Regional: via com função de estabelecer ligação com municípios vizinhos;
- Arterial: via com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância;
- Coletora: via que permite a circulação de veículos entre as vias arteriais ou de ligação regional e as vias locais;
- Local: via de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações;
- Mista: a via destinada à circulação de pedestres e ao lazer, de baixo volume de circulação de veículos, na qual a entrada de veículos de carga aconteça apenas eventualmente;
- De pedestres: a via destinada à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas;
- Ciclovia: via ou pista lateral fisicamente separada de outras vias, destinada exclusivamente ao trânsito de bicicletas.

A classificação original da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, assim como a proposta das Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 e Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985, levava em consideração somente a hierarquia viária. Mais tarde, a Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010 altera a lógica da Classificação Viária, acrescentando uma nova a partir do uso predominante e do caráter da ocupação em torno das vias, sendo elas categorizadas como:

- Via de uso predominantemente residencial;
- Via de uso predominantemente não residencial;
- Via de uso misto.

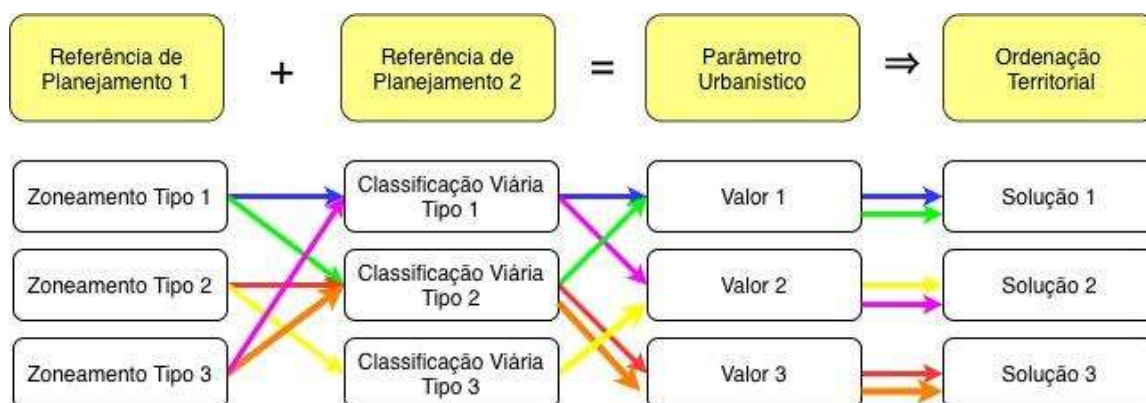
A criação de Classificação Viária por uso não eliminou a categorização por hierarquia, mas alterou a referência de planejamento utilizada para a aplicação do parâmetro Permissividade de Uso. Esta alteração foi extremamente benéfica para qualificar a distribuição das atividades na cidade, pois associou a “qualidade” do ambiente em torno dos logradouros com os usos e não o tipo de trânsito existente, destituindo parte da lógica do planejamento baseado em um zoneamento funcionalista e promovendo a mescla de usos dentro das zonas.

Apesar de ter sofrido alterações de adequações de nomenclatura, a Classificação Viária não parece ter sido um gerador de complexidade na legislação ao longo do tempo, pois a classificação das vias tem razões claras (morfologia, hierarquia, dimensão ou predominância de uso), e as categorias são poucas. Deste modo, entende-se que funcione bem como referência de planejamento quando utilizada como referência única. No entanto, assim como no caso das interações entre as diversas camadas de zoneamento, quando a classificação viária interage com mais de uma referência de planejamento, novamente observa-se a alteração da “linearidade” da aplicação dos parâmetros urbanísticos e novamente observa-se a dificuldade de aplicação do parâmetro urbanístico. A Figura 42 ilustra essa relação esquematicamente.

Por exemplo, se um determinado tipo de uso é permitido numa zona, mas vetado para uma determinada Classificação Viária, cria-se a necessidade de reflexão sobre qual permissividade deve ser utilizada, e a relação entre as referências de planejamento e a solução projetual deixa de ser direta.

Quanto menos referências de planejamento se tem para a aplicação de um parâmetro, menos complexa é sua aplicação. Quanto mais referências se tem para a aplicação de um parâmetro, maior a dificuldade de sua aplicação de modo assertivo. Assim, se incluirmos mais de uma referência para que se determine o valor do parâmetro a ser utilizado, veremos que a análise (representada em forma de fluxo pelas setas coloridas) sofre inflexões e se complexifica.

Figura 42 – Aplicação de um parâmetro urbanístico tomando o zoneamento e a classificação viária como referência



Fonte: Elaborado pela Autora.

Assim como a classificação viária, a interação do zoneamento com a classificação de usos, com as categorias de parcelamento e com os modelos de parcelamento e assentamento (referências que serão apresentadas a seguir) pode gerar confusão e dificuldade na compreensão da aplicação da legislação. Desse modo é importante que as relações entre as referências urbanísticas ocorram da maneira mais simples, clara e objetiva possível, a fim de evitar dúvida na aplicação dos parâmetros que dependem dessas referências para sua aplicação.

3.1.3 Categorias de Parcelamento

As categorias de parcelamento do solo diferenciam-se basicamente em função do tipo de terreno (se indiviso ou já parcelado), da necessidade ou não de implantação das vias e da necessidade ou não de transferência de área pública. É a partir destas classificações que se define não o partido urbano, mas principalmente o “como” o processo de parcelamento vai ocorrer. Assim, a classificação do tipo de parcelamento impõe condições para a Permissividade de Parcelamento, aponta o dimensionamento dos percentuais de transferência de área e permite elencar as condições para a efetivação do processo de parcelamento como: necessidade de consulta à Comissão de Diretrizes, a necessidade de Licenciamento Ambiental, necessidade de consulta ao Conselho Municipal de Políticas Urbanas e outros órgãos etc.

A estrutura inicial de parcelamento do solo do projeto aprovado pela Comissão Construtora da Nova Capital em 1895 já trazia o lançamento dos arruamentos sendo possível diferenciar

o parcelamento de lotes urbanos de lotes rurais em função da descrição da hierarquia viária feita pela Comissão Construtora da Nova Capital no Ofício n. 26, de 23 março de 1895, da morfologia de implantação dos lotes e da diferença de dimensionamento.

Em 1913, A Lei Municipal n. 63, de 10 de fevereiro de 1913, estabelece uma nova categoria de parcelamento que diferenciava o tipo de parcelamento a ser estabelecido para a “Vila Operária do Calafate” dos moldes do que ocorrera nas Zonas Urbana e Suburbana. Esta diferenciação é considerada neste trabalho como uma referência de planejamento, pois serve de referência para que se estabeleçam critérios diferentes de morfologia, distribuição de unidades e de transferência de áreas ao município. Dizia a Lei Municipal n. 63, de 10 de fevereiro de 1913:

Art. 1º Fica o Prefeito autorizado a conceder ao cidadão Arthur Joviano ou à empresa por ele organizada isenção do imposto predial e taxas municipais para cem casas que se obriga a construir em terrenos de sua propriedade sítios no Calafate, à margem da linha de bondes.

Art. 2º Esta isenção será concedida pelo prazo de 10 anos e tornar-se-á efetiva desde a data em que ficar concluído cada grupo de 10 casas no mínimo.

Art. 3º Para efetividade do favor desta lei, obrigar-se-á o concessionário:

a) a destinar uma área de 100 mil metros quadrados de terreno para a Villa Operária;

b) a construir os prédios segundo as plantas e tipos adoptados e fornecidos pela Prefeitura, de acordo com a lei nº 55, de fevereiro de 1912;

c) a destinar para cada prédio área necessária à horticultura, ao cultivo de legumes e demais produtos de pequena lavoura;

d) a construir pelo menos 10 prédios por ano até atingir o número de 100;

e) a oferecer gratuitamente à Prefeitura os terrenos necessários à abertura de ruas e praça determinadas na planta geral da vila operaria projetada e bem assim a área de terreno exigida para a construção da caixa geral de abastecimento d’água potável projetada para Calafate. (...)

Art. 5º Logo que atingir a 50 o número de prédios edificadas e habitados, o concessionário construirá edifício apropriado a uma escola, com salas para conferências, biblioteca e museu, convenientes à instrução prática das famílias operárias residentes na vila.

Art. 6º O edifício escolar de que trata o artigo precedente será incorporado aos próprios municipais, sem ônus algum para a Prefeitura, logo depois de construído.

Nota-se aqui que grande parte dos princípios do parcelamento do solo constantes na legislação atual já existia: a transferência de áreas de logradouros e a transferência proporcional à área da gleba de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos públicos.

Em 1919, a Lei Municipal n. 178, de 06 de outubro de 1919 estabelece as condições para parcelamento das “Vilas Operárias”, que não devem ser confundidas com as “Vilas Condominiais”. As Vilas Operárias eram parcelamentos urbanos realizados pelo poder

municipal com o intuito de doação de “Terrenos Arruados” a pessoas com baixa renda. Seguiam, portanto, uma lógica de “Parcelamento Urbano” e não de “condomínio”. A Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 estabelece duas seções que deixam claras estas diferenciações entre a Vila Operária (O Capítulo VIII – Das Construções nas Villas Aprovadas pela Prefeitura Fora do perímetro da Zona Urbana da Cidade) e a Vila Condominial (Capítulo XI – Das Vilas)

Esta diferenciação é explicitada mais uma vez quando mais tarde o Decreto Municipal n. 165, de 01 de setembro de 1933 estabelece em seu glossário a conceituação de Lote, Terreno Arruado e Vila.

Lote - É a porção de terrenos descrita e assegurada por título de propriedade, em comunicação com a via pública, quer esteja no alinhamento desta, quer fora dele. Neste último caso receberá o nome de lote interior.

Terreno arruado - É o terreno que tem uma das suas divisas coincidente com o alinhamento do logradouro público, ou de logradouro projetado e aprovado.

Vila - É o conjunto de habitações isoladas, em edifícios separados, ou não, e dispostos de modo a formar ruas, ou praças interiores, sem o caráter de logradouro público.

Neste momento o sentido de “Lote” aplica-se tanto para a propriedade rural quanto a urbana, o termo “Terreno Arruado”, embora não seja explicitado, aplica-se com o sentido de “lote urbano” e o termo “Vila” se aplica somente às Vilas Condominiais, pois subentende um sentido de “condomínio”, enquanto para os artigos que tratam do parcelamento das Vilas Operárias fica claro o sentido de “loteamento” associado à individualização de lotes únicos.

Diferenciam-se aqui, então, três categorias: uma que chamaremos de “Parcelamento Urbano” (utilizada nas zonas Urbana, Suburbana), em que as vias são de propriedade pública, o “Parcelamento Rural” (que tem o objetivo de subdividir as Colônias e Zonas de Sítios em propriedades agrícolas e conectá-las a um sistema viário mínimo de acesso) e outra (utilizada para as Áreas Especiais que abrigavam as Vilas Operárias dentro da Zona Suburbana) que se assemelha ao que hoje se chama de “parcelamento para condomínio”, em que o arruamento e a responsabilidade de manutenção das ruas é de caráter privado.

Nos anos 1930, o Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935 e o Decreto-Lei Federal n. 58, de 10 de dezembro de 1937 incluem uma preocupação com a diferenciação dos parcelamentos para fins industriais não muito explícita no texto destas legislações.

O Decreto-Lei Federal n. 58, de 10 de dezembro de 1937 menciona também o termo “Desmembramento” nas disposições transitórias quando exigia que ações deste tipo fossem

registradas em cartório. Mas vale ressaltar que o termo aqui é utilizado com o sentido de subdivisão tanto para imóveis rurais quanto urbanos, assim não será incluído como uma categoria de parcelamento, pois a lógica de subdivisão territorial dessa época estava focada sobre grandes áreas de terrenos indivisos, não sendo tratada com relevância as subdivisões de terrenos já parcelados.

Em 1952, a Lei Municipal n. 282, de 30 de abril de 1952 inclui uma categoria de parcelamento chamada subdivisão de parcelamento, para abranger lotes já aprovados e o redesenho das plantas de parcelamento aprovadas pelo município que não haviam sido implantadas. Esta demanda surge do fato de que até esse momento, grande parte dos loteamentos era projetada pelo município, mediante requisição dos proprietários dos terrenos. Como esses projetos não eram propostos pelo proprietário, é possível que os projetos aprovados tenham inviabilizado comercialmente a venda, ou que de fato a ocupação não tenha ocorrido em função de outros fatores.

As categorias de parcelamento são revistas pelo Decreto-Lei Federal n. 271, de 28 de fevereiro de 1967 em que ficam estabelecidos os termos “Desmembramento” para a “subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes” e “Loteamento”, sendo esse definido como a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza que não se enquadrasse como desmembramento.

Em 1976, a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 estabelece novas categorias de parcelamento que causam ambiguidade diante dos conceitos dispostos no Decreto-Lei Federal n. 271, de 28 de fevereiro de 1967 e da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976. Ficam definidas as Categorias:

- Arruamento: divisão do solo mediante a abertura de vias de circulação e a formação de quadras entre elas;
- Loteamento: “subdivisão de quadras, em lotes, com frente para logradouro público”;
- Desmembramento: “separação ou subdivisão de quadras e/ou lotes já aprovados, com alteração ou não do sistema viário e de que decorra ou não modificação das quadras e/ou lotes”;
- Remembramento: “modificação da subdivisão de uma quadra, pelo reagrupamento de lotes e/ou partes de lotes, de que resulte nova distribuição de unidades ou áreas dos lotes”.

A nomenclatura “Arruamento” vem instituir o que havíamos chamado anteriormente de “Parcelamento Rural” e pretendia apenas validar um plano de arruamento que descrevesse a geometria viária de conexão entre as propriedades da área periférica do município. O termo “Loteamento” estabelecido na Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 é descrito quase que como um sinônimo do termo “Desmembramento” pelo Decreto-Lei Federal n. 271, de 28 de fevereiro de 1967, enquanto o termo “Desmembramento” sugere uma sobreposição de classificação “Subdivisão” descrita na Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 que só viria a ser revogada em 1993 e não condiz com o disposto com o Decreto-Lei Federal n. 271, de 28 de fevereiro de 1967, que parte do princípio de que “Desmembramentos” não implicam em aberturas de vias.

A Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 substitui o Decreto-Lei Federal n. 271, de 28 de fevereiro de 1967 e revisa a amplitude dos termos “Loteamento” e “Desmembramento”, mas não altera o critério quanto à abertura de vias. A lei descreve em seu art. 2º:

Art. 2º (...)

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

A Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 corrige a contradição dos termos desmembramento e loteamento, copiando a definição dada pela Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e revisa o conceito do termo “Remembramento” definindo-o como “a modificação do parcelamento de uma quadra, integrante de parcelamento aprovado pela criação de lotes novos mediante agrupamentos de partes de lotes, ou pela incorporação de partes de lotes a lotes existentes”.

O estabelecimento destas categorias não abrange a subdivisão simples de lotes (que não com a intenção de reagrupamento proposta pela categoria de “Remembramento”) e por isso a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 substitui a categoria do “Remembramento” pelas categorias de “Modificação de Parcelamento” e “Reparcelamento”.

“Modificação de Parcelamento”, conforme a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 é “a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique a redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos Espaços

Livres de Uso Público ou das áreas destinadas a Equipamentos Urbanos e Comunitários”. Já o “Reparcelamento” é “a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos Espaços Livres de Uso Público ou das áreas destinadas à instalação de Equipamentos Urbanos e Comunitários”.

A Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 guarda ainda contradições quanto às categorias de parcelamento, pois define que as categorias a serem utilizadas podem ser: loteamento (para parcelamento de terreno indiviso, com transferência de área ao município e que implique abertura de via), desmembramento (para parcelamento de terreno indiviso com ou sem transferência de área ao município, mas sem abertura de via), reparcelamento (revisão de divisas de lotes com destinação pública e/ou vias já aprovados que envolvam ou não lotes privativos) ou modificação de parcelamento (revisão de divisas de lotes privativos já aprovados).

A Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 mantém as categorias de parcelamento estabelecidas na Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, suprime o parcelamento para condomínio e introduz uma “ferramenta de planejamento” chamada “Reajuste de Terreno”, tradução literal do *Land Reajustment* utilizado em outros países como o Japão. A introdução dessa ferramenta prevê o redesenho das divisas internas do quarteirão, a fim de promover adequações de divisa e permitir possíveis inclusões de espaços públicos intraquarteirão resultantes da junção de “espaços livres residuais” contidos nos fundos dos lotes com ocupação já consolidada. Esta inclusão na lei não menciona as categorias de parcelamento já existentes, de modo que dependendo de como for regulamentada, poderá criar uma sobreposição de conceitos sobre a categoria de reparcelamento ou de modificação de parcelamento.

Nota-se a partir do estudo da legislação que a categorização do parcelamento é confusa, pois mescla conceitos estabelecidos pelas leis federais e municipais. Esses conceitos nem sempre são compatíveis ou objetivos. Observa-se o reflexo desta complexidade na reincidência dos erros de classificação cometidos pelos responsáveis técnicos no momento da abertura de processo. Os profissionais têm muitas dúvidas quanto à categoria de parcelamento e muitas vezes não sabem dizer em qual classificação seu próprio projeto se encaixa.

3.1.4 Modelos de Parcelamento

Os Modelos de Parcelamento eram referências de planejamento estabelecidas a partir da Classificação Viária. A partir de uma tabela obtinha-se um modelo de referência a partir do qual eram determinados os parâmetros de testada mínima de lote, área mínima do lote,

testada máxima do quarteirão e percentuais de transferência de área ao município. Apesar de parecer complexa, a aplicação do Modelo de Parcelamento parecer complexa, era uma referência simples. No entanto, a vinculação dos parâmetros do lote com uma Classificação Viária baseada na hierarquia de trânsito não considerava “qualidades” espaciais do território.

Os Modelos de Parcelamento foram abandonados em 1996 com a promulgação da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996.

3.1.5 Classificação de Usos

A Classificação de Usos é uma referência de planejamento que agrupa usos a fim de facilitar o estudo de seus impactos no entorno e a determinação de sua distribuição no território. Em alguns momentos a Classificação de Usos se confunde com o tipo construtivo, pois algumas atividades acabam, naturalmente, induzindo características de forma construtiva, como é o caso de indústrias, igrejas, teatros etc.

De acordo com os estudos das legislações de Belo Horizonte, nota-se que até a promulgação da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976, a Classificação de Usos não era explícita. Esta observação justifica-se pelo fato de, como vimos na discussão da linha do tempo das legislações, os preceitos de especialização do território herdados do zoneamento modernista e assimilado pelo conceito de *zoning* americano só viriam a ser incorporados na legislação urbanística nos anos 1970.

O conceito de classificação ainda é insipiente no Decreto Estadual n. 803, de 11 de janeiro de 1895, no Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898, no Regulamento de Construções de 1930 e no Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940. Apesar de não haver a classificação explícita, nota-se a preocupação em discriminar atividades incômodas e regulamentar sua implantação. Este é o caso dos matadouros, chiqueiros e estábulos, que no início da fundação da capital faziam parte do modo de vida ainda muito ligado ao contexto rural. Nas legislações citadas, estas atividades eram incentivadas a se estabelecerem fora da área urbana. Do mesmo modo, as atividades “insalubres” como fábricas, oficinas e as atividades “especiais de uso coletivo” como hospitais, escolas, teatros, para os quais as legislações já eram regulamentadas por normas construtivas específicas.

Em 1962, a Lei Municipal n. 949, de 28 de novembro de 1962 listou cuidados necessários para a instalação de indústrias nocivas na Zona Urbana, mas a redação do texto ainda não apresenta o caráter funcionalista moderno.

A Classificação de Usos só passa a ser mesmo uma referência de planejamento nos anos 1970, com a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976. Foram categorizados nesta lei os usos: Residencial; Comercial; Serviços; Industrial e Institucional. A relação dual entre zoneamento e classificação de uso da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 servia como subsídio para que pudessem ser estabelecidos os modelos de assentamento e os Modelos de Parcelamento a serem aplicados nas propostas de projeto.

A classificação também servia para que se verificasse se o uso era “conforme” ou “não conforme”. Ou seja, a partir da classificação de usos era que se verificava se um estabelecimento que já funcionava antes da promulgação da lei era compatível ou não com o zoneamento que estava sendo lançado naquele momento.

Em 1977, o Decreto Municipal n. 3.003, de 19 de janeiro de 1977 detalhou a classificação de usos apontando para cada atividade (padaria, supermercado, indústria etc.). Mais tarde, com a promulgação da Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985, a classificação de usos e seu detalhamento deixa de ser um decreto à parte e é incorporada à Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo no Anexo 6.

Na Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, as classificações das funções de uso são revistas e passam a ser divididas em residenciais (moradias), não residenciais (comércio, serviços, instituições e indústria) e uso misto (uso residencial e não residencial combinados). As atividades foram agrupadas conforme o potencial de geração de impacto no entorno (Grupo I, Grupo II e Grupo III).

Em 2010, os usos não residenciais foram subcategorizações na Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010 como: Comércio; Serviço; Indústria; Serviço de Uso Coletivo e Agricultura Urbana. No mesmo ano os agrupamentos que anteriormente eram três, são redivididos em quatro, sendo eles:

I - Grupo I: atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem;

II - Grupo II: atividades compatíveis com o uso residencial, com potencial de geração de incômodos de pouca significância, que devem ser mitigados;

III - Grupo III: atividades que se destinam à produção de objetos de maior complexidade ou a serviços mais impactantes e que, por sua natureza, têm potencial de geração de incômodos de maior relevância e maior atração de veículos e pessoas;

IV - Grupo IV: atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população ou que não são compatíveis com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais.

Em 2010, a alteração da Classificação de Usos é feita em paralelo com a revisão da lista de atividades que passa a ser compatível com o Código Nacional de Atividades Econômicas, utilizado como padrão pelas juntas comerciais. Esta associação facilitou imensamente a Classificação de Usos e foi o que possibilitou a integração do banco de dados da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte com o da Junta Comercial de Minas Gerais. A interação do banco de dados, por sua vez, facilitou a automatização de parte da emissão dos alvarás, encurtando o fluxo administrativo de emissão deste documento.

A solução foi tão acertada que a Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 mantém o funcionamento da Classificação de Usos e inclui uma lista de mitigações dos impactos para algumas atividades que antes exigiam extensos processos de licenciamento ambiental. Este é um exemplo de uma revisão simples da legislação que facilitou a integração com outros órgãos e facilitou a criação do Sistema de Administração Tributária e Urbana, que permite a liberação *online* do Alvará de Localização e Funcionamento.

3.1.6 Modelos de Assentamento

Os Modelos de Assentamento foram uma referência de planejamento empregada na legislação de Belo Horizonte entre 1976 e 1995.

A partir de uma primeira (Tabela 9) obtinha-se o tipo de modelo de assentamento a ser empregado para cada uso em cada zona. Depois, numa segunda tabela auxiliar, a partir do modelo de assentamento, finalmente obtinham-se os parâmetros urbanísticos de afastamento, coeficiente etc. a serem utilizados na edificação.

Tabela 9 - Distribuição de modelos de assentamento conforme uso e zoneamento em Belo Horizonte a partir dos critérios estabelecidos pela Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976

ZONA	ZR-1	ZR-2	ZR-3	ZR-4	ZR-5	ZR-6	ZC-1	ZC-2	ZC-3	ZC-4	ZC-5	ZC-6
USOS												
Residência unifamiliar	MA2	MA1	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2	MA1 MA2
Residência multifamiliar horizontal	-	-	MA3	MA3	-	-	MA3	MA3	MA3	MA3	-	-
Residência multifamiliar vertical	-	-	-	MA4 MA5 MA18	MA4 MA5 MA6 MA7 MA18	MA4 MA5 MA6 MA7 MA18	MA4 MA5 MA6 MA7 MA18	MA4 MA5 MA16 MA8 MA9	MA4 MA5 MA18 MA8 MA9	MA4 MA5 MA18 MA8	MA9 MA10 MA11 MA19	MA17
Comércio local	-	-	MA8 MA12	MA8 MA12	-	MA9 MA10	MA8 MA12	MA12 MA19	MA12 MA19	MA8 MA12		MA17
Comércio de bairro	-	-	-	-	-	MA11 MA19				MA19		
Comércio principal	-	-	-	-	-		-					
Comércio atacadista	-	-	-	-	-	-	-	-	MA13 MA14	MA13 MA14	-	-
Serviço local	-	-	MA8 MA12	MA8 MA12	-	MA9 MA10	MA8 MA12	MA8 MA9	MA13 MA14	MA8 MA12	MA9 MA10	MA17
Serviços de bairro	-	-	-	-	-	MA11		MA12			MA11	
Serviços principais	-	-	-	-	-		-					
Serviços especiais	-	-	-	-	-	-	-	-	MA13 MA14	MA13 MA18	-	-
Indústrias urbanas de pequeno porte	-	-	MA13	-	-	-	MA13	-	MA13 MA14	MA14	-	-
Indústria urbana de médio porte	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-
Indústria de grande porte	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
Institucional local	MA15	MA15	MA15	MA15	MA15	MA9 MA10	MA15	MA9 MA18	MA9 MA16	MA15 MA16	MA9 MA10	MA17
Institucional de bairro	-	-	-	-	-	MA11					MA11	
Institucional metropolitano	-	-	-	-	-		-					
Lote mínimo	Uri d.	1000	360	360	360	450	450	360	360	360	360	450
	m ²											

Fonte: Anexo 3 da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976

Tabela 10 - Parâmetros Urbanísticos dos edifícios conforme Modelos de Assentamentos estabelecidos em Belo Horizonte a partir da Lei Municipal Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976

MODELOS DE ASSENTAMENTOS URBANOS DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

O que se pode e não se pode construir em cada zona - Anexo 5									
VARIÁVEIS	ÁREA DO LOTE	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	FRENTE DO LOTE	AFASTAMENTO LATERAL	AFASTAMENTO DE FUNDOS	AFASTAMENTO FRONTAL	ÁREA DE ESTACIONAMENTO	OBSERVAÇÕES
UNIDADE	m ²			m	m	m	m		
LÍMITE SIGLA	MÍNIMO	MÁXIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÍNIMO	MÍNIMO	MÍNIMO	MÍNIMO	
MA- 1	—	0,50	1,0	—	—	—	3	1 VAGA POR UNIDADE	<p>1 - Não será permitida altura maior que 5,00 m (cinco metros) nas divisas para os modelos MA-1, MA-3, MA-12 e MA-13, quando situados em zona residencial.</p> <p>2 - Quando houver afastamentos laterais ou de fundos nos modelos MA-1, MA-3, MA-8, MA-12, MA-13, estes deverão ter no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) o mesmo se aplica para o MA-17 quando houver afastamento lateral.</p> <p>3 - Na ZR-6, os modelos MA-9, MA-10, MA-11, só poderão ter uso residencial acima do 2º pavimento.</p> <p>4 - Para todos os modelos as áreas de iluminação deverão obedecer ao disposto no capítulo VII do Decreto Lei municipal número 84, de 21/12/1940 Tomando-se porém a metade do diâmetro encontrado, para as áreas situadas entre as divisas do terreno e a edificação nos modelos MA-4, MA-5, MA-6, MA-7, MA-16 e MA-18.</p> <p>5 - Para as áreas situadas entre as divisas do terreno e a edificação nos modelos MA-9, MA-10, MA-11, acima do 2º pavimento poderá ser adotado o mesmo dispositivo anterior.</p>
MA- 2	1000	0,40	0,8	20	3	3	5	1 VAGA POR UNIDADE	
MA- 3	360	0,50	1,0	12	—	—	3	—	
MA- 4	360	0,50	1,5	12	2,3	2,3	3	VER ART. Nº 45	
MA- 5	450	0,40	2,0	15	3,5	3,5	3	VER ART. Nº 45	
MA- 6	700	0,40	3,2	20	5	5	3	VER ART. Nº 45	
MA- 7	1500	0,35	4,2	30	8	8	3	VER ART. Nº 45	
MA- 8	300	0,50	1,0	10	—	—	3	—	
MA- 9	450	TÉRREO E 2º PAVIMENTO = 1,0 DEMAIS PAV. = 0,35	3,4	14	TÉRREO = 0 2º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 3,00	TÉRREO E 2º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 3,0	TÉRREO = 4,00 2º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 4,00	PARA USO COMERCIAL VAGA PARA CADA 150 m ² PARA USO RESIDENCIAL VER ART. Nº 45	
MA-10	700	TÉRREO E 2º PAVIMENTO = 1,0 DEMAIS PAV. = 0,30	4,5	20	TÉRREO E 2º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 5,0	TÉRREO E 2º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 5,0	TÉRREO = 4,00 2º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 4,00		
MA-11	1500	TÉRREO E 2º PAVIMENTO = 1,0 DEMAIS PAV. = 0,25	5,5	30	TÉRREO E 2º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 8,0	TÉRREO E 2º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 8,0	TÉRREO = 4,00 2º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 4,00		
MA-12	300	0,60	0,6	10	—	—	3	—	
MA-13	360	0,60	0,6	12	—	—	3	—	
MA-14	2000	0,50	1,0	30	5	5	10	1 VAGA PARA CADA 200m ²	
MA-15	600	0,40	0,8	15	3	3	3	—	
MA-16	1500	0,30	3,0	20	8	8	3	1 VAGA PARA CADA 200m ²	
MA-17	—	TÉRREO, 2º E 3º PAVIMENTO = 1,0 DEMAIS PAVIMENTOS = 0,5	8,0	—	—	ACIMA DO 3º PAVIMENTO 5,00	TÉRREO = 4,00 2º PAVIMENTO = 0 3º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 4,00	PARA USO COMERCIAL VAGA PARA CADA 150m ² PARA USO RESIDENCIAL VER ART Nº 45	
MA-18	—	0,6	1,2	—	1,5	1,5	3,0	VER ART. Nº 45	
MA-19	—	1,0	2,0	—	TÉRREO E 2º PAVIMENTOS = 0 DEMAIS = 1,50	TÉRREO E 2º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 1,50	TÉRREO = 4,00 2º PAVIMENTO = 0 DEMAIS = 4,00	1 VAGA PARA CADA 150m ²	

Fonte: Anexo 5 da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976.

Os modelos não determinavam apenas os envelopes construtivos máximo das edificações, eles também determinavam soluções morfológicas determinando tipos construtivos rígidos. Definiam, por exemplo, em que nível os pavimentos de garagem e pilotis deveriam ser implantados, exigiam a implantação de pilotis para a separação entre a área residencial e comercial de edificações de uso misto etc. Estas determinações induziam o resultado final da edificação, o que acabou sendo muito criticado pelos arquitetos. Diante da imposição de uma solução arquitetônica pouco variável, os modelos de assentamento foram abandonados com a promulgação da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996.

3.2 Parâmetros Urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos são as regras que induzem a distribuição das atividades econômicas e residenciais na cidade e viabilizam a materialização da forma do espaço urbano. Alguns deles são bastante comuns nas legislações brasileiras, apesar de terem variações de nomenclatura de acordo com a legislação de cada município.

Em Belo Horizonte os mais difundidos são: o Coeficiente de Aproveitamento, a Taxa de Ocupação, a Taxa de Permeabilidade, o Dimensionamento da Altura Máxima da Edificação, o Dimensionamento da Altura Máxima da Edificação na Divisa, o Dimensionamento de Afastamentos e a Quota de Terreno por Unidade Habitacional. No entanto, nota-se a partir do estudo das legislações urbanísticas municipais que existem diversos parâmetros que não possuem um “nome próprio” ou um conceito explícito, mas que, assim como os mais “famosos”, interferem de modo significativo na construção da cidade. São exemplos destes parâmetros: o Dimensionamento de Área Mínima de Lotes, a Proporção de Áreas Públicas a serem transferidas ao município nos processos de parcelamento etc.

Os parâmetros urbanísticos podem ser qualitativos ou quantitativos. Assim, aos parâmetros que atuam qualitativamente sobre a ordem do espaço urbano, daremos o nome de Parâmetros de Ordem, e àqueles que atuam quantitativamente, daremos o nome de Parâmetro de Forma.

Os Parâmetros de Ordem estabelecem permissividade/veto de algum tipo de ocupação e estão ligados aos aspectos de “qualidade” e “organização” do território. São exemplos de Parâmetros de Ordem: a Permissividade de Uso, a Permissividade de Parcelamento, a Permissividade de Edificação etc. Já os Parâmetros de Forma estabelecem referências de “dimensionamento” mínimo ou máximo para ocupação e são determinantes para a construção da “forma” urbana. São exemplos de Parâmetros de Forma: o Coeficiente de Aproveitamento,

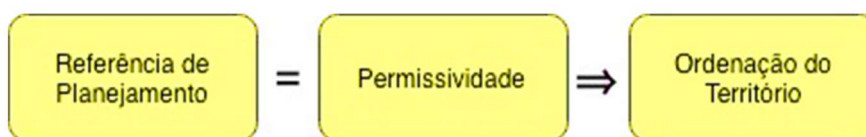
o Dimensionamento do Limite Altimétrico das Edificações, o Dimensionamento de Afastamentos, a Taxa de Ocupação, a Taxa de Permeabilidade etc.

3.2.1 Parâmetros de Ordem

Para compreendermos na prática os Parâmetros de Ordem tomemos o exemplo da Permissividade de Uso. No caso da distribuição de usos da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, por exemplo, a legislação urbanística veta o uso residencial em Zonas de Grandes Equipamentos – ZE. Isso significa que, a partir de uma referência de planejamento (o zoneamento) chega-se à uma condição de permissividade de implantação, que define a ordenação do território, indicando onde podem ou não serem construídas edificações destinadas ao uso residencial.

Este raciocínio está representado na figura a seguir:

Figura 43 – Esquema de aplicação dos Parâmetros de Ordem



Fonte: Elaborado Pela Autora.

O esquema mostra que existe um procedimento para se aplicar o parâmetro. Primeiro consulta-se o mapeamento dos zoneamentos anexo às leis de parcelamento e uso do solo, depois se observa a zona a que pertence o lote ou edificação que se pretende ocupar, em seguida, cruzando-se o uso com as permissividades descritas na lei, pode-se determinar se “sim”, aquela atividade pode ser implantada naquele lote, ou se “não”, ela não pode ser implantada. Esta relação resulta numa ação de controle sobre o território, incentivando ou evitando sua especialização por meio de dispersão ou concentração de atividades do mesmo tipo.

No levantamento das legislações foram encontrados apenas três Parâmetros de Ordem que na verdade estruturam a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo: a Permissividade de Parcelamento, a Permissividade de Edificação e a Permissividade de Uso.

3.2.1.1 Permissividade de Parcelamento

O parcelamento do solo é a divisão física e jurídica de uma gleba em porções menores denominada lotes. Como discutido nos marcos teóricos deste trabalho, o ato de parcelar, além de ser importante para a determinação do primeiro desenho da estrutura urbana (lançamento de vias e geometria de lotes e quarteirões) também é um fator agregador de valor à terra. Ao ser parcelada, uma porção de solo rural, passa a ser urbana. Logo, a Permissividade de Parcelamento, que é um parâmetro que determina as áreas que podem ou não ser parceladas, é extremamente relevante na dinâmica imobiliária. Ela indica a possibilidade ou a restrição para se transformar uma porção de terra indivisa em terreno passível de receber edificação. Além disso, é um parâmetro capaz de interferir indiretamente sobre outros aspectos da forma da cidade, definindo a distribuição de bolsões de terrenos livres de construções.

A Permissividade de Parcelamento atualmente é aplicada da seguinte maneira: aos diversos zoneamentos (referência de planejamento) ditam o veto ao parcelamento, direcionando a distribuição dos lotes em áreas que não comprometam a qualidade do espaço urbano. Esta restrição é aplicada a partir de uma relação simples: onde há um zoneamento que indique restrição ambiental, ou risco de ocupação, não se pode parcelar, e o terreno permanecerá indiviso.

A preocupação com áreas de relevância ambiental existe no Brasil desde o tempo do império e pode ser constatada na redação do Decreto Imperial n. 1.318, de 30 de janeiro de 1854, que regulamentava a Lei de Terras (Lei Imperial n. 601, de 18 de setembro de 1850) e tentava proteger do uso agrícola terrenos de florestas de interesse público. Mais tarde, foi promulgado em 1934 o primeiro Código Florestal Brasileiro (Decreto Federal n. 23.793, de 23 de janeiro de 1934), que explicitou as restrições ambientais às áreas de floresta, ainda sem mencionar a questão associada ao modo de vida urbano.

Na Planta Geral da Cidade de Minas de 1895, seguindo os princípios urbanísticos do século XIX, propõe a não ocupação das áreas inundáveis no fundo do vale do Ribeirão Arrudas, área sob a qual a Comissão Construtora da Nova Capital instalou o Parque Municipal Renné Gianetti. Mas, como condição expressa na lei, a restrição ao parcelamento apareceu pela primeira vez nas legislações levantadas no Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935, que estabeleceu os critérios para o parcelamento do solo. O decreto restringia a ocupação de terrenos sujeitos a inundação, aterrados com material insalubre, terrenos impróprios para povoação, cujo loteamento prejudicasse a reserva arborizada, e as áreas que fossem destinadas a fins específicos. A fim de não endurecer a aplicação desta restrição, o Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935 possibilitava a revisão do veto ao

parcelamento mediante apresentação de solução técnica que drenasse o terreno alagadiço ou que estabelecesse salubridade ao aterro sobre material perigoso.

Alguns anos mais tarde, a promulgação da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 manteve o cuidado com as áreas de interesses ambiental, incluindo a restrição do parcelamento também às áreas com declividades acentuadas e com indícios de fragilidade geológica e de escorregamento, impedindo a implantação de lotes em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento). Do mesmo modo, foi mantida a possibilidade de revisão do veto, desde que se apresentasse solução técnica para os problemas que impedissem o parcelamento.

A Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 inaugurou um conflito importante que impactou na aplicação e reestruturação da Permissividade de Parcelamento até a Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019. Nela, foi instituído o Coeficiente de Aproveitamento, que determinava o limite de área construída a partir da área do lote. Dessa forma, a existência de “sobras de terreno indiviso” entremeando os lotes parcelados era sinônimo de menos área construída, menos unidades privativas, e, por consequência, menos lucro.

Em 1979, a Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 estabeleceu explicitamente em seu parágrafo único do art. 3º, as áreas caracterizadas como áreas não parceláveis dentro do território nacional:

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:
I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

A Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 incluiu porções maiores de terreno nas áreas com a restrição de parcelamento (Áreas de Preservação Ecológica e Áreas Poluídas e com Condições Sanitárias Insuportáveis), aumentando a porção do território de Belo Horizonte que permaneceria na condição de indiviso.

A Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 inovou também ao incluir a flexibilização do parcelamento de áreas com declividade acima de 30% mediante atendimento a condições específicas postas pelo poder municipal, mas, em função do descompasso com a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976, a restrição foi mantida no município até a publicação da Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985.

Nos anos seguintes, a cidade de Belo Horizonte se expandiu significativamente para fora da Avenida do Contorno, crescendo em direção à zona sul, onde os terrenos eram significativamente inclinados e altamente valorizados. Neste contexto, as áreas não parceláveis que “sobravam” das glebas parceladas passaram a ser ocupadas irregularmente e sem parcelamento. Esse fato impeliu a revisão da legislação de parcelamento do solo em 1985.

Dizia a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976:

Art. 18. Não será permitido o parcelamento do solo urbano em terreno:

I - alagadiço e sujeito à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas;

II - aterrado com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenha sido previamente saneado;

III - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - onde, em virtude das condições geológicas, for desaconselhável fazer-se edificações;

V - considerado necessário à preservação ecológica;

VI - onde a poluição impeça condições sanitárias, até sua correção;

VII - total ou parcialmente florestado, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;

VIII - contíguo a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem prévia manifestação dos órgãos competentes

IX - necessário ao desenvolvimento do Município, à defesa das reservas naturais, à preservação de interesse cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagístico, de acordo com o planejamento urbano municipal.

Parágrafo único - As áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) poderão ser parceladas desde que atendidas condições especiais de controle estabelecidas pelos órgãos competentes, federais, estaduais e municipais.

Note que a lei de 1985 vetava o parcelamento de áreas com declividade acima de 30%, mas incluía ao fim do art. 18 uma exceção à regra, permitindo o parcelamento de áreas com declividade entre 30% e 47% mediante manifestação do poder público.

Em 1996, a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 manteve as restrições de parcelamento dispostas pelas leis anteriores e incluiu a impossibilidade de parcelamento de áreas no entorno de cursos d'água e mapeadas como Zona de Preservação Permanente.

Em função das pressões por incluir mais áreas nos lotes que pudessem ser transformadas em potencial construtivo, em 2010 a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 é revisada explicitando a diferenciação entre as áreas não parceláveis e as áreas não edificáveis. A primeira, sem a possibilidade de aprovação, sem a possibilidade de edificação e sem a possibilidade de geração de Coeficiente de Aproveitamento e a segunda com a possibilidade de aprovação, sem a possibilidade de construção, mas com a possibilidade de geração de potencial construtivo.

Este percurso mostra que quando as restrições de parcelamento começam a impedir a ocupação de áreas de interesse do mercado imobiliário, geram-se conflitos de interesse e amplia-se o leque de fatores de flexibilização do parâmetro e que permitem a revisão do veto do parcelamento mediante condições e compensações. Esta inclusão de fatores de flexibilização aumenta a complexidade da aplicação do parâmetro, pois a aplicação da permissividade deixa de ser direta e passa a depender de exceções.

O processo de inclusão de flexibilização de vetos de ocupação nas sucessivas legislações urbanísticas indica uma dificuldade em lidar com as áreas de preservação ambiental no meio urbano frente à força do mercado imobiliário. Esse conflito levou à transformação e à complexificação da legislação; mas esse não é o único complicador da permissividade de parcelamento. Além disso, como observado ao longo da história, a delimitação das áreas não parceláveis depende do Código Florestal (Lei Federal), que determina as Áreas de Preservação Permanente, das Legislações Estaduais, que podem determinar restrições de ocupação em função da instauração de reservas florestais, de sítios arqueológicos etc. e das especificidades do território determinadas pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Municipal. A sobreposição de atribuição de responsabilidade da federação, do estado e do município para determinar as áreas de interesse ambiental gera a dispersão dessa informação em diversas leis, o que indica um novo ponto de conflito e conseqüente complexidade de aplicação deste parâmetro.

Apesar de se esperar que a lei municipal compile em seu zoneamento estas restrições de modo a alinhar o que foi estabelecido pelas esferas superiores, a instabilidade legal, como observado nas sucessivas alterações da lei, pode gerar descompasso. Se a legislação federal ou estadual é alterada, até que se cumpra o trâmite legislativo para a adequação da lei municipal, enfrentam-se diversas contradições no processo de aplicação de parâmetros urbanísticos e aprovação de projetos.

A partir da promulgação da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, passou a ser permitido o parcelamento de áreas inundáveis mediante apresentação de laudo técnico que

atesta a possibilidade de se edificar. Também de acordo com a nova lei, as áreas com declividade acima de 30% passam a poder ser parceladas mediante emissão de laudo.

Diante de tantas flexibilizações, praticamente não haverá áreas impossíveis de serem parceladas no município. Por um lado, ganhou-se na redução de conflitos entre o poder público e mercado imobiliário e na redução da suscetibilidade de ocupação e regularização de áreas com fragilidade ambiental ocupadas pela população de baixa renda. Mas, por outro, a legislação e os fluxos de aprovação se tornarão mais extensos, pois existirá a partir da aprovação da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 a necessidade de se ajuntar e analisar mais documentos aos processos administrativos.

3.2.1.2 Permissividade de Edificação

A Permissividade de Edificação é um parâmetro que determina onde se pode ou não implantar edificações dentro dos limites de um terreno. É um parâmetro que se comporta de maneira similar à Permissividade de Parcelamento, mas se aplica sobre área parcelada e geradora de Coeficiente de Aproveitamento.

A permissividade de edificação é ainda mais complexa quando consideramos a sobreposição de atribuição dos órgãos legisladores sobre a possibilidade ou não de se edificar. Além do conflito gerado pela dispersão dos zoneamentos ambientais estabelecidos por legislações federais, estaduais e municipais, a Permissividade de Edificação também depende dos zoneamentos gerados a partir das áreas de segurança delimitadas em função de sistemas de infraestrutura urbana (adutoras e rede elétrica de alta tensão), rodovias, ferrovias e aeródromos, que possuem, cada um, suas respectivas regulamentações.

Apesar de ser um parâmetro mais complexo quanto ao emprego das referências de planejamento, a Permissividade de Edificações não introduz tantas exceções na lei quanto a Permissividade de Parcelamento. Como as áreas não edificáveis fazem parte de um lote e geram coeficiente de aproveitamento, não há as mesmas pressões de flexibilização do parâmetro em função do ganho de área construtiva. O fato de existência de áreas geradoras de coeficiente de aproveitamento sobre as quais não se pode edificar interfere mais na morfologia da edificação do que na limitação da quantidade de área construída.

Por outro lado, uma vez que as áreas não edificáveis permanecem livres, quando não estão cercadas ou associadas a um empreendimento também são ocupadas irregularmente. Em função disso, o grande conflito sobre a permissividade de ocupação baseia-se nas regularizações de edificação de baixa renda, pois é muito comum que os loteamentos

clandestinos ignorem estas restrições e comercializem lotes integralmente incluídos em faixas *Non Aedificandi*.

Parte destes conflitos tem sido “resolvida” com a promulgação da Lei Federal de Regularização Fundiária (. Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017), em que o Governo Federal autorizou a titulação e a regularização de parcelamentos e edificações sobre áreas com restrição ambiental e de segurança, mediante ações paliativas e que reduzam os riscos ambientais e para os moradores.

3.2.1.3 Permissividade de Uso

Permissividade de Uso é o parâmetro que distribui os usos no espaço urbano dentro das propriedades particulares e unidades privadas. Ou seja, é o que define o que pode funcionar em cada área da cidade. Geralmente depende da Classificação de Uso, do zoneamento e da Classificação Viária.

Nos primeiros anos da Capital, a distribuição de usos foi determinada através da locação de lotes reservados na Planta Geral da Cidade de Minas. Esta distribuição contemplava apenas alguns usos fundamentais para a consolidação da infraestrutura de serviços de um município como: o Hospital, Edifícios Públicos, Teatros, Templos Religiosos, Escolas e outros. Existia a preocupação com a concepção construtiva e de higiene de algumas atividades como açougues e casas de carne, mas sem restrições ou direcionamento para a instalação dessas construções em áreas específicas da cidade.

Apesar de o projeto da Comissão Construtora da Nova Capital contemplar a locação de diversas atividades, com o passar do tempo observa-se a necessidade de regulamentar a distribuição de outras atividades que geravam “incômodo” à população. Assim, nos anos 1898, com a promulgação do Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898, estabeleceu-se o veto para a implantação de chiqueiros e estábulos na zona urbana. Este veto foi mantido também nos anos 1930 com promulgação do Decreto Municipal n. 165, de 01 de setembro de 1933.

Com as políticas higienistas dos anos 1920, ficou proibida, sob a regulamentação do mesmo decreto, a implantação de cortiços, estalagens, albergues ou casas para moradia coletivas sob qualquer denominação, que não satisfaçam as condições exigidas para os hotéis. Vale ressaltar que estas restrições se aplicavam à zona urbana e não às zonas suburbanas e rurais. Foram proibidos também na zona urbana a extração de pedras e os fornos de olaria,

sendo esta última atividade permitida somente na Zona Suburbana. Ficaram proibidas também as casas de aposta.

O Regulamento de Construções de 1933 (Decreto Municipal n. 165, de 01 de setembro de 1933) manteve o pensamento higienista e reafirmou as restrições de implantação de cortiços e albergues na área central. Foi vetada a implantação de estabelecimentos fabris e oficinas dentro das Zonas Comerciais, além de terem sido estabelecidas condições especiais para a sua implantação nas zonas suburbana e rural. A Lei trouxe também especificações para a implantação das seguintes atividades: fábricas de produtos alimentícios e farmacêuticos, açougues, hospitais, casa de saúde e maternidades, necrotérios, escolas, garagens industriais, teatros, casas de diversão, cinematógrafos, circos, parques de diversão.

Em 1976 e 1985, as Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 e Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 estabeleceram os primeiros zoneamentos funcionalistas com base nas teorias modernistas e aumentaram o grau de complexidade do parâmetro de distribuição de usos, associando-os às condições das “qualidades” das zonas e suas “vocações”. Nessa época, as atividades econômicas foram listadas e classificadas. A partir desta lista e do tipo de zoneamento, estabelecia-se o modelo de assentamento compatível com a atividade. Caso não houvesse um modelo de assentamento estabelecido para uma dada atividade numa dada zona, significava que o uso era vetado.

Essa lógica, em algumas situações, negava as condições preexistentes, e por isso, estabeleceu-se na legislação o direito e permanência de “atividades não conformes” que nada mais era que uma forma de regularizar as atividades que já se encontravam instaladas na cidade antes da promulgação da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976.

Em 1981, em consonância com o desenvolvimento das políticas nacionais de meio ambiente que se instalavam, o Governo do Estado de Minas promulgou o Decreto Estadual n. 20.793, de 08 de setembro de 1980, que estabelecia parâmetros para o licenciamento de projetos de impacto. Em 1986, a Resolução 01/1986 do Conselho Nacional do Meio Ambiente também dispôs regulamentações neste sentido e as atividades de maior impacto passaram a ser acompanhadas pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente, criado em 1985 por meio da Lei Municipal 4.253, de 04 de dezembro de 1985.

Em 1996, o licenciamento ambiental é incorporado ao Plano Diretor de Belo Horizonte (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996) e passa a ser condição para a implantação dos usos caracterizados como “de impacto”. Mais tarde, com a Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010, os empreendimentos de impacto são divididos em dois grupos: os que estariam

sujeitos a licenciamento ambiental (sob a análise do COMAM) e os que estariam sujeitos ao licenciamento urbanístico (sob a análise do COMPUR).

Os processos de licenciamento trouxeram ganhos com um acompanhamento mais rígido do controle da qualidade ambiental urbana, das compensações e dos impactos de grandes empreendimentos e das compensações ambientais e urbanísticas desses empreendimentos. No entanto, passaram a ser um grande gerador de complexidade da legislação, na medida em que introduziram longos fluxos de consultas e tramitações nos processos de aprovação, passíveis, inclusive, de participação popular.

Por outro lado, algumas complexidades desse parâmetro também foram eliminadas em 1996. Com a eliminação dos modelos de assentamento (Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996), a distribuição de novos usos que antes estava vinculada ao zoneamento, passou a utilizar a classificação viária como referência de planejamento. Esta vinculação acarretou a mudança da abordagem das classificações viárias que, em 2010, com a promulgação da Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010, foi revista.

Em 2010, a vinculação da distribuição de usos passou a ser mais adequadamente vinculada à classificação das vias quanto à permissividade de uso e não mais quanto ao tipo de circulação de trânsito. Na mesma época a listagem das atividades foi revista e associada ao Código Nacional de Atividades Econômicas.

O impacto dessas adequações foi positivo, de modo que essas resoluções permanecem sem grades revisões na Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019.

3.2.2 Parâmetros de Forma

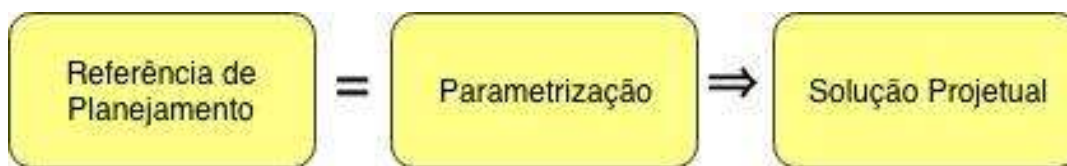
Para os Parâmetros de Forma, assim como os Parâmetros de Ordem, o processo de consulta às estruturas de planejamento também leva a uma condição, que, neste caso, determina um valor paramétrico, a partir do qual se estabelece o dimensionamento do desenho urbano ou do envelope construtivo que limita a forma da edificação. Para compreender o funcionamento de um Parâmetro de Forma, observemos a aplicação do “Dimensionamento de área mínima de lote”.

Para áreas incluídas em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZP-2 –, por exemplo, a condição para a área mínima de lote é de 2.000m². Isso significa que, dentro do disposto na Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, para se encontrar os valores de referência, observa-se a qual o tipo de zoneamento (referência de planejamento) o terreno pertence e a

partir dele obtém-se a parametrização para o tamanho mínimo do lote que balizará a solução de projeto que estabelecerá a forma urbana.

A Figura 44 mostra o esquema de aplicação dos Parâmetros de Forma, a partir de uma referência de planejamento.

Figura 44 – Esquema de aplicação dos Parâmetros de Forma



Fonte: Elaborado pela autora.

Nos levantamentos das legislações urbanísticas foram encontrados diversos exemplos de Parâmetros de Forma. Sendo os principais: Dimensionamento de Largura Mínima de Via, Dimensionamento de Raio Horizontal Mínimo de Curva de Via, Dimensionamento de Raio Vertical Mínimo de Curva de Via, Dimensionamento de Áreas Ajardinadas e Pavimentadas de Passeio, Dimensionamento de Área Mínima de Lote, Proporção entre Lotes Destinados à Habitação de Interesse Social e Lotes Destinados a Livre Comércio, Proporção entre Unidades Privativas de Interesse Social e Unidades de Livre Comercialização, Proporção entre Área Destinada ao Uso Público e a Lotes Privativos, Proporção entre Área de Estacionamento e Área Privativa, Quota de Terreno por Unidade Habitacional, Dimensionamento de Afastamento Frontal, Dimensionamento de Afastamento Lateral e de Fundos, Dimensionamento de Altura Máxima da Edificação na Divisa e Dimensionamento da Altura da Edificação.

3.2.2.1 Largura Mínima de Via

Dimensionamento de Largura Mínima de Via é o parâmetro que estabelece a distância mínima entre os alinhamentos dos lotes. Está comumente associado à classificação da hierarquia viária. As vias são dimensionadas em lei de acordo com a demanda do tráfego. Ruas com fluxos maiores demandam mais pistas de circulação e mais área de estacionamento.

Na Fundação da Capital, o dimensionamento inicial das vias foi descrito pelo Ofício n. 26, de 23 março de 1895. Dizia o ofício:

As ruas da parte urbana da cidade terão 20 metros de largura, destinados: 2,5m de cada lado para passeios lajeados, 2,0m no centro para um arenque de árvores frondosas, os restantes 6,5m de cada lado entre arenque central de arvores e os passeios, para os tramways e os carros que deverão seguir sempre por um dos lados e voltar pelo outro, para evitar cruzamentos.

As avenidas de 35 metros de largura terão passeios laterais de 4 metros de largura, duplo renque de árvores junto aos passeios ficando o centro todo (com 25 metros de largura) para trânsito livre dos carros e tramways.

A grande avenida finalmente, de 50 metros de largura, terá: no centro uma faixa de 8 metros de largura, arejada, para os passeios a cavalo, dois passeios de 3 metros de largura cada um, dispostos de um e outro lado da faixa central e guarnecidos de árvores frondosas alinhadas, duplos passeios junto aos prédios, de 3 metros de largura cada um; e duas faixas de 13 metros cada uma, de largura, para o movimento dos veículos.

As ruas se cruzarão em ângulos de 90 e as avenidas as cortarão em ângulos de 45. Nos arrabaldes, fora da grande avenida de contorno, as ruas deverão ter apenas 14 metros de largura, porque tendo de ser ladeadas de quintas e sítios arborizados, não é mister deixar, nas ruas, espaço para arvoredo.

Como se pode notar, o projeto determinava dimensões mínimas apenas para as Zonas Urbanas, onde o traçado das vias é compatível com a descrição no texto. No entanto, Belo Horizonte contava com áreas rurais não contempladas pelas regras estabelecidas pelo Ofício n. 26, de 23 março de 1895. Desse modo o Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898 determinou a largura mínima de 13m para os caminhos vicinais que ligavam a área suburbana aos sítios e propriedades rurais.

Em 1912, era necessário estabelecer conexões entre a área urbana e as áreas periféricas que começavam a se estabelecer nas bordas da Avenida do Contorno, para além do traçado pré-determinado pela Comissão Construtora da Nova Capital. Neste sentido, a Lei Municipal n. 62, de 14 de outubro de 1912 estabeleceu um dimensionamento mínimo de 14m para qualquer rua que fosse aberta no município a partir de então.

Nos anos 1930, a criação do conceito de Vilas Operárias (lotes condominiais direcionados à habitação de baixa renda) pela Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 introduziu um novo dimensionamento direcionado a essas pequenas ruas internas de propriedade privada. Dizia Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930:

Art. 230. As casas de vias apresentarão fachadas para a rua, ou praça interna. A rua terá a largura mínima de seis metros e a praça deverá comportar uma circunferência com o raio de seis metros.

Art. 231. As entradas para as vilas deverão ter a largura mínima de 2,5 metros, e terão os números que lhes couberem no respectivo logradouro.

A dispersão do dimensionamento das vias foi, em parte, resolvida quando o Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935 trouxe a compilação destes valores. No entanto, o dimensionamento das larguras não era compatível com as dimensionadas anteriormente.

Essas dimensões podem ter sido importadas do Código de Obras de São Paulo, que por sua vez eram importadas das cidades norte-americanas. Para o traçado das ruas principais (18 a 25m), para as secundárias (12 a 18m) e locais (8 a 12m) (SOMEKH, 1997)

Nos anos 1940/1950, em função do Decreto-Lei Municipal n. 2.030-A, de 18 de janeiro de 1947, que estabelecia regras para o parcelamento da região da Lagoa da Pampulha, estabeleceu-se a exceção à regra. A largura mínima para as ruas residenciais da Pampulha deveria ser de 15m, enquanto para as outras áreas da cidade permanecia o intervalo de 9m a 12m.

Em 1968, uma nova exceção é estabelecida para os parcelamentos e projetos de Conjuntos Habitacionais do BHN. A Lei Municipal n. 1.487, de 07 de maio de 1968 flexibilizava o parâmetro de modo que as ruas principais poderiam medir 12m de largura ao invés de estarem entre 18 e 20m, e as ruas secundárias poderiam medir 8m de largura, ao invés de atenderem o intervalo de 12 a 18m.

Em 1976, na Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 as medidas mínimas das vias eram dadas pela Comissão de Uso do Solo, que estabelecia diretrizes de parcelamento e que utilizava como referência a classificação baseada nos critérios das leis de trânsito que classificavam as vias quanto a velocidade e intensidade do tráfego (via arterial, coletora e local). Nos casos das vias internas dos conjuntos habitacionais, a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 estabelecia que elas deveriam seguir o disposto pela autoridade de trânsito competente, ou seja, não possuíam dimensionamento pré-estabelecido. Esses procedimentos foram mantidos até o ano de 1996, quando a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 trouxe o dimensionamento das vias de acordo com o que era praticado pela BHTRANS desde sua fundação em 1991, por meio da Lei Municipal n. 5.953, de 31 de julho de 1991.

Até 2019, os traçados das vias podiam ser indicados pela Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, mas eram dados com base nas medidas mínimas descritas pelo Anexo III (Tabela 11) da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996. As classes das vias (I e II) eram estabelecidas conforme a intensidade do trânsito.

Tabela 11 - Características geométricas das vias em Belo Horizonte estabelecidos a partir da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996

CARACTERÍSTICAS	VIA ARTERIAL				VIA COLETORA				VIA LOCAL	
	PRIMÁRIA		SECUNDÁRIA		PRIMÁRIA		SECUNDÁRIA			
	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE I	CLASSE II
Velocidade Diretriz (km/h)	80	60	60	50	50	40	50	40	40	30
Velocidade de Operação (km/h)	70	54	54	45	45	36	45	36	30	30
Distância de visibilidade parada (m)	110	70	70	55	55	40	55	40	40	30
Raio mínimo de curvatura horizontal (m)	125	125	125	125	80	50	80	50	50	25
Rampa máxima (%)	8	8	10	10	10	12	15	20	20	30
Rampa mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Comprimento mínimo de concordância vertical (m)	50	40	40	30	30	30	30	30	30	30
Comprimento crítico da rampa (m)	200	150	150	120	120	100	120	100	100	60
Largura mínima da via (m)	35		25		20		18		15	

Fonte: Adaptado da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996

Tendo em vista as condições irregulares de ocupação em Zonas de Especial Interesse Social, em 2000, a Lei Municipal n. 8.137, de 21 de dezembro de 2000 que alterou a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 estabeleceu uma normatização específica para essas áreas.

Os parâmetros citados pela Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 não levaram em consideração as condições postas anteriormente nas outras legislações. Por isso, a maioria das vias implantadas nas periferias da cidade, ainda que com parcelamento aprovado à sua época, são incompatíveis com esta tabela. Em função disso, também o dimensionamento de vias para a implantação de parcelamentos em Áreas de Especial Interesse Social - 1 também tem uma tabela de dimensionamento de largura de vias diferente. Essas dimensões são estabelecidas no Anexo XIX da Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010, que revisou a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996.

Na Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, o dimensionamento de vias segue a lógica da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, mas prevê-se a flexibilização de todas as parametrizações no caso de vias existentes e após consulta ao órgão responsável pelo planejamento urbano.

3.2.2.2 Raio Horizontal Mínimo de Curva da Via

Dimensionamento de Raio Horizontal Mínimo de Curva da Via é o parâmetro que estabelece o raio de curvatura mínimo de uma via. É associado à classificação viária, assim como o dimensionamento da largura da via. A parametrização destes valores está intimamente ligada à engenharia rodoviária de tráfego e, como se pode observar no Anexo XII da Na Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, está diretamente associado à velocidade de tráfego.

3.2.2.3 Raio Vertical Mínimo de Curva da Via

Dimensionamento de Raio Vertical Mínimo de Curva da Via é o parâmetro que estabelece o raio de curvatura mínimo de concordância vertical entre os planos que compõe a pista de uma via. É associado à Classificação Viária.

3.2.2.4 Área Ajardinada e Pavimentada de Passeio

O Dimensionamento de Área Ajardinada e Pavimentada de Passeio é o parâmetro que determina qual a porção da calçada deve ser pavimentada e qual a porção deve ser ajardinada. Esse dimensionamento só é considerado um parâmetro urbanístico porque não é

aplicado em toda a área urbana de modo universal, ou seja, porque depende do zoneamento. É um parâmetro que surge durante a vigência da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 junto com a criação de algumas Áreas de Diretrizes Especiais.

Sua complexidade se dá exatamente pelo fato de ser uma exceção à regra. Caso fosse instituído como norma, ou seja, para toda a cidade, seria de mais fácil aplicação.

3.2.2.5 Área Mínima de Lote

O Dimensionamento de Área Mínima de Lote é o parâmetro que determina a menor porção de solo admitida no município. Como discutido por Wood (1998), a subdivisão da terra urbana em frações menores impacta diretamente na valorização do imóvel, mas apesar disso o tamanho da parcela urbana não é tão discutido quanto aspectos da edificação que interferem no preço do imóvel, como o coeficiente de aproveitamento, o número de vagas e a quota de terreno por unidade habitacional.

Na Planta Geral da Cidade de Minas pode-se observar que os lotes da Zona Urbana tinham a dimensão padrão de 10x60m, 15x40 ou 20x30, somando 600m². Uma parte destes lotes foi doada pelo Governo do Estado de Minas e outra parte foi disposta para venda; no entanto, como citam Magalhães e Andrade (1989), já nos primórdios da ocupação da capital esses lotes tornaram-se inacessíveis à camada menos favorecida da sociedade.

Em função do preço do terreno e da dimensão, ao longo do tempo, vão se criando lotes cada vez menores e o parâmetro de dimensionamento de lote mínimo sendo revisto. Após o estabelecimento da Lei Municipal n. 33, de 11 de fevereiro de 1909, que criava as “Áreas Operárias”, as Lei Municipal n. 63, de 10 de fevereiro de 1913 e Lei Municipal n. 178, de 06 de outubro de 1919 que trataram respectivamente do parcelamento nos Bairros Calafate e Barroca, determinou como referências o intervalo de 300m² e 600m².

Enquanto isso, os parcelamentos do solo ou a chamada “subdivisão de lotes de terrenos suburbanos e outros” que estavam incluídos dentro dos limites da Zona Suburbana era executada diretamente pela Prefeitura, amparada pela Lei Municipal n. 284, de 10 de outubro de 1924, que não trazia parâmetros mínimos, dando plena abertura aos técnicos para determinar a forma da cidade. No ano seguinte, talvez pela impossibilidade de controlar a demanda crescente destes parcelamentos, a Lei Municipal n. 293, de 29 de outubro de 1925 passou a permitir o parcelamento autônomo pelos proprietários sob a responsabilidade de técnicos cadastrados junto à Prefeitura, exigindo-se somente a submissão dos projetos à análise do poder municipal.

Em função destas subdivisões o Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940 trazia um princípio de anistia do parcelamento do solo no artigo 264:

§1º Os atuais terrenos construídos e os de prédios demolidos ou desocupados são considerados aceitos, com dimensões constantes das respectivas escrituras, podendo, assim, receber edificação.

§2º Os terrenos entre prédios situados na Zona Comercial são também considerados aceitos com as dimensões que tiverem.

Em 1948, a Lei Municipal n. 45, de 18 de setembro de 1948 que tratava de parâmetros para a construção de habitações populares reduziu ainda mais o tamanho do lote mínimo no município, estipulando o valor de 200m². Em 1968, A Lei Municipal n. 1.487, de 07 de maio de 1968 mantém o lote mínimo, mas estabelece que para a implantação de casas geminadas, a área mínima do lote deveria ser de 300m². Se pensarmos que no caso de casas geminadas o lote é factualmente dividido (embora não tenha o parcelamento modificado) chegamos à conclusão de que esta lei legitimava o “lote” de 150m² como a menor parcela territorial praticada no município.

No período entre 1976 e 1996, as Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 e Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 determinavam a área mínima de lote a partir dos Modelos de Parcelamento. A parametria estava disposta numa tabela (TABELA 12) que relacionava o modelo com a Classificação Viária.

Na Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976, curiosamente, é a primeira vez que se observa na legislação o valor de 360m², que é considerado como o lote “padrão” belo-horizontino. Os padrões estabelecidos eram de 200m², 360m², 525m² e 1000m², sendo alterado conforme a Classificação Viária para a qual o lote tinha frente. A mesma parametria é aplicada na Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985.

Tabela 12 - Dimensionamento mínimo de lote estabelecido pela Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976

Variáveis	Área Mínima do Lote				Frente Mínima do Lote	
	Lindeiro à Via Local	Lindeiro à Via Coletora	Lindeiro à Via Arterial	Lindeiro à Via Local	Lindeiro à Via Coletora	Lindeiro à Via Arterial
Modelos Unidades	m ²	m ²	m ²	m	m	m
MP - 1	200	300	360	8	10	12
MP - 2	360	360	525	12	12	15
MP - 3	525	525	1.000	15	15	20
MP - 4	1.000	1.000	1.500	20	20	30

Fonte: Anexo 4 da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976.

Com a promulgação da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, estabelece-se no Brasil o lote mínimo de 125m². Mas, em Belo Horizonte, esse dimensionamento só foi assimilado em 1996 com a promulgação da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996.

Vale ressaltar que, nos termos da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, apesar de ter-se um lote mínimo estabelecido, existem outras parametrizações que relativizam esse valor. Nas Zonas de Especial Interesse Social, por exemplo, o tamanho mínimo de lote é de 40m², mas pode ter variações conforme os planos específicos elaborados para cada aglomerado. Nas Áreas de Especial Interesse Social - 1, onde se estimula a implantação de habitação de interesse social, a área mínima de lote é reduzida para 80m².

Já nas áreas em que se procura a preservação ambiental (Zonas de Preservação Ambiental, Zona de Proteção Ambiental - 1, Zona de Proteção Ambiental - 2 e Área de Diretrizes Especiais da Bacia da Pampulha (Grau de Proteção 2) e Área de Operação Urbana do Isidoro, as áreas mínimas de lote estabelecidas variam entre: 1.000m² e 10.000m². Nos casos em que há declividade entre 30% e 47%, a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 exige que a área do lote seja quatro vezes maior do que a estabelecida pelo zoneamento ou pelas outras condições. Esta ponderação, tenta impedir ocupações de alta densidade em áreas de alto declive. O tamanho de lote mínimo também é afetado se este confrontar-se com via arterial e de ligação regional, quando passa a ser exigida a área mínima de 2.000m².

A Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 permanece com a mesma lógica e propõe tamanhos de lotes mínimos de acordo com o zoneamento. Permanece a referência ao lote mínimo de 125m² estabelecida pela Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 nas áreas formais da cidade e mantêm-se os lotes grandes (com mais de 1.000m²) nas áreas em

que há interesse de preservação ambiental. A grande novidade é a redução do tamanho dos lotes mínimos das vias de ligação regional, que passam a ser de 500m².

O estudo do parâmetro de Área Mínima de Lote mostra como a parcela mínima vai encolhendo à medida que o processo de exclusão social vai aumentando no Brasil. A parcela cada vez menor, também reflete a adequação da lei ao que praticado, seja pela subdivisão informal dos lotes, ou pelas ocupações irregulares. Percebe-se também que a discussão sobre o dimensionamento do lote fica alheia à discussão dos parâmetros urbanísticos, ainda que grande parte deles dependa da morfologia do lote e da área, como é o caso dos afastamentos e coeficiente de aproveitamento.

O grau de complexidade atribuído ao dimensionamento mínimo de área de lote pode ser qualitativamente descrito como de médio para baixo. Não se notam grandes mecanismos de flexibilização dos parâmetros, apesar de a sistemática de determinação dos valores depender de duas referências de planejamento (zoneamento e Classificação Viária) e da declividade do terreno.

3.2.2.6 Proporção entre lotes destinados à habitação de interesse social e lotes destinados a livre comércio em um projeto de parcelamento

A proporção entre lotes destinados à habitação de interesse social e lotes destinados a livre comércio estabelece o percentual de lotes a serem direcionados a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e o percentual a ser liberado para comercialização. Depende do zoneamento, pois só se aplica em Áreas de Especial Interesse Social.

Este é um parâmetro introduzido na Lei Municipal n. 10.628, de 05 de julho de 2013, que tratava de parcelamento em Áreas de Especial Interesse Social. O objetivo do parâmetro é evitar a especialização dos territórios direcionados somente a residências de interesse social e viabilizar a mescla das residências com serviços e comércios cotidianos.

3.2.2.7 Proporção entre unidades privativas de interesse social e unidades de livre comercialização em empreendimentos habitacionais de interesse social (edificação)

A proporção entre unidades privativas de interesse social e unidades de livre comercialização estabelece o percentual de unidades residenciais a serem direcionadas ao atendimento de programas de interesse social e o percentual a ser liberado para comercialização dentro de

um mesmo empreendimento. Depende do zoneamento, pois só se aplica em Áreas de Especial Interesse Social.

Este parâmetro também foi introduzido pela Lei Municipal n. 10.628, de 05 de julho de 2013 e teve como objetivo viabilizar o uso misto nos conjuntos residenciais de interesse social, evitando grandes deslocamentos para se alcançar serviços e comércios demandados na vida cotidiana como farmácia, padaria etc.

3.2.2.8 Proporção entre área destinada ao uso público e a lotes privativos em projetos de parcelamento

A proporção entre área destinada ao uso público e a lotes privativos é a norma que determina a área mínima de uma gleba a ser transferida ao poder público num projeto de parcelamento. Depende do tipo de parcelamento e pode ser flexibilizada em função do tamanho da gleba. São as áreas atribuídas a Espaços Livres de Uso Público – ELUP e a Equipamentos Urbanos e Comunitários – EUC. Os EUCs e ELUPs são “lotes especiais”, pois possuem uma destinação pré-estabelecida que só pode ser removida através de uma lei municipal específica que desafeta o lote e o transforma em bem dominial do município. Por isso, só podem ser comercializados pelo município mediante autorização do legislativo. Seu dimensionamento também não é igual ao de um lote comum e devem seguir regras específicas.

Os sistemas de circulação “são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres” (§3º art. 21 da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996). De acordo com o §2º do art. 2º da Lei Municipal n. 8.616, de 14 de julho de 2003 (Código de Posturas), “entende-se por via pública o conjunto formado pela pista de rolamento e pelo acostamento e, se existentes, pelas faixas de estacionamento, ilha e canteiro central”.

Os Equipamentos Urbanos “são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado” (§1º do art. 21 da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e Parágrafo Único do art. 5º da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979). De acordo com o 2º inciso IV do art. 5º da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 “o poder público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandae* destinada a equipamentos urbanos”. Já os Equipamentos Comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares (§2º do art. 21 da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996), e os Espaços Livres de

Uso Público são as áreas verdes, as praças e os similares (§4º do art. 21 da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996).

No núcleo inicial da Cidade de Minas, em áreas de propriedade do Estado, como exposto anteriormente, encontravam-se distribuídos diversos lotes com destinação a espaços de lazer.

Com o desenvolvimento da cidade e parcelamento de áreas periféricas na Zona Suburbana, a exigência de transferências de áreas ao poder público como ônus urbanístico inerente ao parcelamento do solo foi incluída na legislação municipal quando, em 1913, a Lei Municipal n. 63, de 10 de fevereiro de 1913, que tratava do parcelamento do Calafate, exigiu a doação à Prefeitura de áreas das vias, da área necessária para a implantação da caixa d'água de abastecimento e o terreno para a implantação de uma escola. Dizia a Lei Municipal n. 63, de 10 de fevereiro de 1913:

Art. 3º Para efetividade do favor desta lei, obrigar-se-á o concessionário:
a) a destinar uma área de 100 mil metros quadrados de terreno para a vila operaria;

b) a construir os prédios segundo as plantas e tipos adoptados e fornecidos pela Prefeitura, de acordo com a lei nº 55, de fevereiro de 1912;

c) a destinar para cada prédio área necessária à horticultura, ao cultivo de legumes e demais produtos de pequena lavoura;

d) a construir pelo menos 10 prédios por ano até atingir o número de 100;

e) a oferecer gratuitamente à Prefeitura os terrenos necessários à abertura de ruas e praça determinadas na planta geral da vila operaria projetada e bem assim a área de terreno exigida para a construção da caixa geral de abastecimento d'água potável projetada para Calafate.

Art. 4º O aluguel mensal de cada prédio será de 25\$000 a 50\$000 no máximo, relativo ao tipo de habitação preferida.

Art. 5º Logo que atingir a 50 o número de prédios edificadas e habitadas, o concessionário construirá edifício apropriado a uma escola, com salas para conferencias, biblioteca e museu, convenientes à instrução pratica das famílias operarias residentes na vila.

Art. 6º O edifício escolar de que trata o artigo precedente será incorporado aos próprios municipais, sem ônus algum para a Prefeitura, logo depois de construído.

Em 1930, a Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 estabelecia que a responsabilidade dos projetos de parcelamento era inteiramente da Prefeitura, mediante pagamento de preços públicos para subsidiar o ato projetivo. Neste sentido, sendo o poder público responsável por desenhar os loteamentos, incluíam-se espaços verdes e a destinação a áreas nestes locais.

Em 1935, o Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935 estabelece a doação das vias ao município após a conclusão da implantação dos loteamentos, exige a implantação de praças em pelo menos 8% do terreno e permite a inclusão de áreas verdes nos quarteirões, deixando claro que estas não passam a ser área de propriedade privada.

Art. 12. O espaço tomado pelas ruas, avenidas e outras comunicações não poderá ser inferior a vinte por cento da área total do terreno, devendo, além disso, ser destinada para praças e jardins uma superfície correspondente a pelo menos oito por cento daquela área. No cálculo da porcentagem para ruas será computada a área das vias por ventura já existentes. (...)

Art. 16. Se o terreno a subdividir for atravessado por linha de estrada de ferro ou de bonde, impor-se-á uma rua ao longo da mesma, com a largura mínima de oito metros para cada lado; se por cursos d'água ou lagrimais, será reservada ao longo dos mesmos a faixa que for julgada necessária à sua regularização e canalização. Essa faixa será computada na porcentagem a que se refere o artigo 12 e considerada via pública. (...)

Art. 22. É permitida a formação de espaços livres, gramados ou ajardinados, no interior dos quarteirões, para uso de todos ou de partes dos respectivos moradores, contanto que tenham entradas adequadas e que permaneçam fechadas durante a noite. A Prefeitura estabelecerá as regras a observar no uso dessas áreas, reservando o direito de vedá-las definitivamente quando julgar conveniente. Essas áreas não serão incluídas na porcentagem exigida pelo artigo 12.

Mais tarde, o Decreto-Lei Federal n. 271, de 28 de fevereiro de 1967 que tratava de loteamentos e parcelamentos determinava que passavam a integrar o domínio público as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Em 1976, a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 passa a determinar a transferência de percentual de área pública a partir dos Modelos de Parcelamento e da Classificação Viária. Os valores estipulados eram dispostos no Anexo 4 da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 (Tabela 13). Os valores percentuais de área transferida variavam entre 30 e 50% da área. Este percentual considerava uma porção relativa às áreas das vias, uma relativa às áreas verdes e uma a equipamentos urbanos.

Em 1979, a Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 coloca como obrigatória a transferência de 35% de área pública somadas as áreas relativas a vias, Espaços Livres de Uso Público e Equipamentos Urbanos e Comunitários. Tendo em vista que a lei municipal era mais restritiva, esses percentuais não foram imediatamente praticados.

Em 1985, a Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 reduz os percentuais da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 adequando-os à Lei Federal. No entanto,

estipula-se o valor de 15%, pelo menos, destinado a EUC e ELUP. Esse valor poderia ser maior, caso a área de vias não atingisse o percentual de 20% da gleba. Assim, completa-se sempre o percentual de transferência de 35% da gleba ao município.

Em 1999, a revisão da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979 passa a atribuir ao município a responsabilidade de estipular esses valores. E em 1996, com a Lei Municipal n. 7.225, de 20 de dezembro de 1996, a Prefeitura estabelece o percentual de transferência de 15% da gleba nos casos desmembramento e o mesmo valor para os casos de loteamento, somados a área de vias, independente do percentual.

Tabela 13 – Percentual mínimo da gleba parcelada a ser transformada em área de uso público conforme Modelo de Parcelamento estabelecido na Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976.

Variáveis	Comp. da Quadra		Percentuais		
	Máximo	Mínimo	Áreas para Equipamentos	Áreas de Vias	Áreas Verdes
Modelos	m	m	%	%	%
MP - 1	350	100	10	25	15
MP - 2	350	150	10	20	10
MP - 3	400	150	10	20	10
MP - 4	400	150	10	-	10

Fonte: Anexo 4 da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976.

A sistemática redução dos valores da área transferida ao município mostra que este é um ponto de conflito entre o estado e os parceladores. É fácil concluir que a perda de área parcelada como lote privativo acarreta redução do lucro do parcelador. Mas, embora exista um conflito de interesses entre interesse privado e interesse público, a complexidade de aplicação deste parâmetro é aumentada na Lei Municipal n. 7.165, de 27 de novembro de 1996 não em função dos cálculos de percentuais, mas em função dos mecanismos de transferência de área e nas condições de distribuição dos percentuais entre Espaços Livres de Uso Público e Equipamentos Urbanos e Comunitários. Diz a Lei Municipal n. 7.165, de 27 de novembro de 1996 para os casos de Loteamento:

Art. 21. Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba, para instalação de

Equipamentos Urbanos e Comunitários e Espaços Livres de Uso Público, além da área correspondente à implantação do sistema de circulação do loteamento. (...)

§5º Nas glebas a serem loteadas, com área igual ou superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados), será destinado a Espaços Livres de Uso Público, no mínimo, 1/3 (um terço) do percentual a que se refere o caput deste artigo.

§5º A - Será destinado 1% (um por cento) ou 100m² (cem metros quadrados) da área resultante da aplicação do percentual previsto no parágrafo previsto no parágrafo anterior para praça ou área verde, prevalecendo o maior valor numérico.

§5º B - Apenas mediante parecer técnico fundamentado pelo Executivo poderá ser dispensada a exigência prevista no parágrafo anterior.

§6º Na definição das áreas a serem transferidas ao Município, será priorizado o acordo entre Poder Público e proprietário, desde que resguardado o atendimento ao interesse público.

§7º Não são aceitas, no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos, as seguintes áreas:

I - Unidades de Preservação e áreas não edificáveis previstas nos Arts. 16 e 17 desta Lei;

II - relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, a não ser aqueles trechos nos quais se implantam vias passíveis de serem transferidas ao patrimônio público municipal, nos quais prevalecerá a função da via.

§8º As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser transferidas ao Município, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental comprovado no laudo a que se refere o art. 18 desta Lei, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área, até o máximo de 5% (cinco por cento) da gleba parcelada.

§9º Não são computados como Espaços Livres de Uso Público os canteiros centrais ao longo das vias.

§10 As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10,00m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§11 As áreas destinadas a Equipamentos Urbanos e Comunitários, a sistema de circulação e a Espaços Livres de Uso Público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§12 No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

§15 As áreas verdes devem ser implantadas pelo empreendedor, conforme for estabelecido pelas diretrizes fornecidas pelo órgão responsável pelo Meio Ambiente, e ser mantidas e conservadas pelo empreendedor até o recebimento, pelo Município, das obras do loteamento.

§16 As áreas destinadas a Equipamentos Urbanos e Comunitários devem estar desocupadas quando da expedição do Termo de Recebimento de Obras de Urbanização.

§17 A transferência de área ao Município poderá ser feita em outro local, desde que haja interesse público manifesto, sendo que, nesse caso, a nova área a ser transferida deverá representar o mesmo valor correspondente ao da área original, aplicando-se, para a conversão, a tabela de valores imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

§18 A transferência prevista no §17 deste artigo fica condicionada ao atendimento da demanda por equipamentos públicos na área do projeto de parcelamento.

São muitas ressalvas que dependem de muitos fatores específicos do projeto: a área da gleba, as condições do terreno (se possuem ou não áreas com restrições ambientais), as condições de doação (se no local ou em outro) e as proporções entre os tipos de espaço livre (praças e parques). Enfim, um cálculo que deveria ser simples implica em diversas análises que extrapolam as relações do parâmetro com as referências de planejamento.

Na Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, grande parte dessas ressalvas permanece, de modo que se nota que esta complexidade não foi reduzida.

3.2.2.9 Proporção entre área de estacionamento e área privativa de uma edificação

Estabelece o número de vagas mínimas a partir do tipo construtivo e as proporções máximas e mínimas entre a área destinada a estacionamento e a área privativa.

3.2.2.10 Quota de terreno por unidade habitacional

A Quota de Terreno por Unidade Habitacional é o parâmetro que determina a quantidade máxima de unidades privativas residenciais a serem implantadas em um terreno. É estabelecida a partir da razão entre a área do lote e um valor mínimo estipulado. O valor de referência estipulado para a cota varia de acordo com os diversos zoneamentos e tenta relacionar a área do terreno com o grau de adensamento populacional pretendido.

A quota foi introduzida como parâmetro urbanístico destinado ao controle de densidade populacional em Belo Horizonte somente em 1996 como forma de corrigir a falsa impressão de controle populacional a partir da densidade construtiva gerada pelo coeficiente de aproveitamento. Apesar de a quota ter sido parametrizada apenas na Lei Municipal n. 7.165, de 27 de novembro de 1996, existem indícios da utilização da relação número de unidades x área do terreno desde a fundação da Capital.

Em 1895, o Decreto Estadual n. 803, de 11 de janeiro de 1895, no art. 27, estipula que cada lote adquirido por meio de doação do Estado deveria receber apenas uma edificação (onde pode-se ler, unidade habitacional nos termos atuais). Já o Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898 estipulava que cada construção poderia ocupar até três lotes contíguos. O Decreto Estadual n. 1.453, de 27 de março de 1901, tendo em vista a lenta ocupação que ocorria nos primeiros anos após a fundação da cidade, ampliou esta proporção, permitindo que cada edificação ocupasse até quatro lotes contíguos. Em 1912, reduz-se a relação terreno

x número de edificações e passa ser permitido utilizar somente dois terrenos contíguos para a implantação de uma mesma edificação.

O Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940, frente à lógica higienista que tentou abolir os cortiços na Zona Urbana nos anos 1920 e 1930, coloca a limitação de implantação de apenas uma casa por lote, vetando cômodos ou anexos que pudessem servir como habitação. Porém esta regra é flexibilizada em função da testada do lote. Para aqueles lotes com a testada entre 20 e 30m era permitida a ocupação com duas unidades e os lotes com a testada maior do que 30m admitiam mais de duas edificações (desde que se aprovasse a subdivisão do lote).

Alguns anos mais tarde, a Lei Municipal n. 45, de 18 de setembro de 1948, que tratava de parâmetros para a construção de habitações populares, permitiu a construção de casa geminada nas Vilas Operárias desde que os lotes tivessem pelo menos 300m² e atendessem à taxa de ocupação e o afastamento estabelecidos pela legislação específica (Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940).

Na região da Pampulha, em 1947, estabelecia-se também a relação de uma edificação para cada lote de 1.000m² com a testada mínima de 20m. Mas o Decreto-Lei Municipal n. 2.030-A, de 18 de janeiro de 1947 também colocava a possibilidade de flexibilização do parâmetro caso a subdivisão do lote gerasse dois novos lotes que atendessem a essas áreas e testada mínimas.

Na Região do Bairro Mangabeiras, em 1973, determina-se a partir do Decreto Municipal n. 2.383, de 06 de julho de 1973 que cada lote poderia receber apenas uma unidade, sendo extensível esta condição também para conjuntos de lotes.

As Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 e Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 não estabeleciam, a princípio, o número de unidades por lote, mas a partir do número de unidades pretendido, limitava o modelo de assentamento possível. Alguns modelos de assentamento eram também pensados como incentivo ao remembramento de lotes, de modo que quanto maior o lote, maior seria o Coeficiente de Aproveitamento. Dizia a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 quando descrevia os modelos de assentamento:

Art. 40. As definições e características dos Modelos de Assentamento Urbano são:

I - MA.1 e MA.2: edificações destinadas à habitação permanente, compreendendo uma habitação por lote ou conjunto de lotes;

- II - MA.3: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, isoladas ou não, podendo ter até dois pavimentos;
- III - MA.4, MA.5, MA.6 e MA.7: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote.

Em 1996, a Lei Municipal n. 7.225, de 20 de dezembro de 1996, que tratava da produção habitacional popular, restringia o número de unidades residenciais a uma por lote, enquanto a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, publicada no mesmo ano, previa variações de acordo com as zonas. Nas áreas em que havia interesse de preservação ambiental (Zona de Preservação Ambiental, Zonas de Proteção Ambiental e a ADE Trevo e a ADE Bacia da Pampulha) as quotas eram grandes, de modo que era necessário uma grande porção de terreno para se incluírem novas unidades (TABELA 14 e TABELA 15). Nessas áreas, o emprego das Quotas de terreno por unidade habitacional procurava reforçar o “espaçamento” entre as edificações que se justificava sob o pretexto de manter-se uma porção grande da superfície do terreno descoberta e um baixo adensamento populacional. A justificativa de manter baixos adensamentos colaborou para que estas áreas fossem ocupadas por camadas sociais médias e altas e em outras regiões colaborou para a manutenção do modo de vida das regiões preferencialmente ocupadas por residências de camadas sociais com alto e médio poder aquisitivo, como é o caso da Zona de Adensamento Restrito (Franjas da Av. do Contorno e Antiga Zona Suburbana), Zona de Proteção Ambiental 3 (basicamente a região predominantemente unifamiliar do Bairro Belvedere) e a Cidade Jardim.

Na Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, o incentivo à manutenção de bolsões de ocupação unifamiliar de camadas sociais médias permanece, haja vista as condições de aplicação da Quota na ADE Buritis, Belvedere, Mangabeiras, Santa Lúcia, e Setor 1 da ADE São Bento.

A dificuldade da aplicação da Quota de Terreno por Unidade Habitacional não está na aplicação da parametria. Uma vez que se compreende como se aplica a fórmula da relação entre a área do terreno e o valor estipulado, fica fácil chegar a uma conclusão sobre quantas unidades habitacionais podem ser produzidas. A complexidade de aplicação surge das exceções, como se pode observar na coluna de “observações” das Tabelas 14 e 15. Fora isso, assim como os demais parâmetros que dependem diretamente dos diversos zoneamentos, a sobreposição de camadas dificulta chegar a uma conclusão sobre qual o valor paramétrico deve ser utilizado.

Tabela 14 - Valores de quotas de terreno por unidade habitacional praticadas por zoneamento conforme estabelecido pela Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações

ZONEAMENTO/ ADE	Q.T. (m ² / un.)	OBSERVAÇÕES
ZPAM	-	* Somente permitidas edificações destinadas à manutenção da área. Para imóvel de propriedade particular adota-se QT da ZP-1.
ZP-1	2.500 * 1.000 ** área do lote	* Para lotes com área entre 2.500,00 m ² e 1.000,00 m ² . ** Para lotes com área inferior a 1.000,00 m ² e que pertençam a loteamentos aprovados até 27 de dezembro de 1.996.
ZP-2	1.000 * área do lote	* Para lotes com área inferior a 1.000,00 m ² e que pertençam a loteamentos aprovados até 27 de dezembro de 1.996.
ZP-3	200	-
ZAR-1	180	-
ZAR-2	45	-
ZA	40 * 70	* Para edificações exclusivamente residenciais, em terrenos com testada igual ou superior a 20,00 m e área igual ou superior a 800,00 m ² , quando utilizado o CAob de 1,80.
ZAP	40	-
ZHIP	08 *	* A QT poderá ser flexibilizada no Hipercentro, nos termos da Lei 9.826/07, mediante parecer favorável do COMPUR, para reformas e adaptações de edificações existentes até 27/01/07, para uso residencial e misto protocolizadas na FBH até 24/01/15, desde que o número de unidades residenciais existentes não seja reduzido.
ZCEH	20	-
ZCBA- ZCVN	25	-
ZEs, ZEs Jatobá, Pilar, S. Francisco, Engenho Nogueira, Estações Venda Nova, Vilarinho, Pampulha, Carlos Luz, José Cândido da Silveira, Alípio de Melo, Salgado Filho, Barreiro e Diamante	-	É vedado o uso residencial.
<p>Observação: Para empreendimentos enquadrados no PMCMV, a QT pode ser flexibilizada, nos termos da Lei 9.814/10, limitada em até 45 m²/un, condicionada à emissão pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento e pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, de diretrizes de implantação e parecer conjunto e motivado que conclua pela adequação do projeto às condições existentes no local.</p>		

Tabela 15 - Continuação da tabela de valores de quotas de terreno por unidade habitacional praticadas por zoneamento conforme estabelecido pela Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações

ÁREA ESPECIAL		Q.T. (m ² /un.)	OBSERVAÇÕES
ABS - 1		* 25	* Serão admitidos apenas EHIS.
ADE da Cidade Jardim		1.000 * área do lote	* Para lotes com área inferior a 1.000,00 m ² e que pertençam a loteamentos aprovados até 27 de dezembro de 1.996.
ADE do Buritis		60 *	* Nas quadras citadas no art. 91-B, § 1º, inciso III, da Lei 7.166/96, serão admitidas apenas edificações residenciais unifamiliares
ADE da Pampulha	Prot. Máxima - Grau I	* **	* Permitida apenas atividades de apoio e manutenção da área. ** Imóvel de propriedade particular adota-se os critérios adotados para ZPAM.
	Prot. Máxima - Grau II	* Zona	* Não podendo ser inferior a 120 (m ² /un.).
ADE da Bacia da Pampulha	Demais Áreas	Zona	-
	Prot. Máxima - Grau I	* **	* Permitida apenas atividades de apoio e manutenção da área. ** Imóvel de propriedade particular adota-se os critérios adotados para ZPAM.
	Prot. Máxima - Grau II	120	-
Demais Áreas		Zona	-
ADE Trevo	Prot. Máxima - Grau I	* **	* Permitida apenas atividades de apoio e manutenção da área. ** Imóvel de propriedade particular adota-se os critérios adotados para ZPAM.
	Prot. Máxima - Grau II	* Zona	* Não podendo ser inferior a 120 (m ² /un.).
	Demais Áreas	120 * 60	* Para imóveis inseridos apenas em edificações para programas de Habitação de Interesse Social, desde que solucionado o esgotamento sanitário da região.
Operação Urbana Reestruturação do Vektor Norte	Subárea I	*	* Somente permitidas edificações destinadas a apoio e manutenção da área.
	Subárea II	Zona	-
	Subárea III	45	Submetido aos parâmetros estabelecidos para ZAR-2.
	Subárea IV	* Zona ** 45	* Para imóveis na ZPAM, ZP-1, ZP-2 e ZEIS ** Os imóveis inseridos nos demais zoneamentos estão submetidos aos parâmetros estabelecidos para ZAR-2.
Obs.: para as áreas definidas como lindeiras à Operação Urbana do Vektor Norte adota-se a QT estabelecida para a mesma			
Operação Urbana do Isidoro	Grau de Proteção 1	*	* Somente permitidas edificações destinadas a apoio e manutenção da área.
	Grau de Proteção 2	150 * 50	* Para terreno resultante de parcelamento em que 35% de sua área é de interesse ambiental.
	Grau de Proteção 3	45	-
Operação Urbana Bosque dos Braúnas		*	* Número máximo de Unidades Habitacionais é 18.

3.2.2.11 Afastamento frontal

O Dimensionamento de Afastamento Frontal é o Parâmetro de Forma que determina a distância mínima entre os planos ou vértices da fachada da edificação e o alinhamento do lote. Acredita-se que esse parâmetro tenha surgido em Belo Horizonte com o intuito de desconstruir o tipo de relação íntima com a rua típico da cidade colonial. Essa ideia pode ser percebida quando se analisa o Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898, que regulava a relação da edificação com o logradouro. Dizia o decreto:

Art. 37. Nenhuma casa colocada no alinhamento dos logradouros públicos poderá ter postigos, rótulos, adufas, portas e janelas abrindo para os mesmos logradouros. Da mesma forma não poderá ter degraus fora do alinhamento, sobre a calçada.

Parágrafo único. As águas trazidas dos telhados pelos condutores cilíndricos serão descarregadas na sarjeta, passando por baixo dos passeios.

Art. 38. Os prédios poderão ser construídos dentro dos terrenos, afastados do alinhamento da rua, avenida ou praça, contanto que o afastamento não seja menor de 4,0m e neste caso terão o pavimento acima do nível da calçada da rua, além de ser obrigatória a colocação do gradil no alinhamento.

Parágrafo único. Tais prédios poderão ter as beiradas dos telhados prolongadas em todas as faces, providas, porém, de calhas e condutores para as águas pluviais.

Ao longo do tempo, nota-se que esta relação do edifício com a rua é aceita e assimilada pela cultura construtiva do município, no entanto nota-se que a variação do valor do afastamento é constante ao longo do tempo. O Decreto Estadual n. 1.453, de 27 de março de 1901 altera o valor do afastamento frontal mínimo para 5m. Desse modo, só havia duas possibilidades de ocupação do terreno: ou a edificação era construída junto ao alinhamento frontal ou era afastada em pelo menos 5m, não podendo existir um valor intermediário entre 0 e 5.

Alguns anos depois, a Lei Municipal n. 226, de 02 de outubro de 1922 elimina o afastamento frontal na Zona Comercial (a fim de estabelecer uma relação direta entre o comércio e a rua) e reduz os afastamentos para 3m na Zona Urbana (porção residencial inserida dentro dos limites da área da Avenida do Contorno). Dizia a Lei Municipal:

Art. 1º Não é permitida, na zona central, chamada comercial, a construção de prédios recuados do alinhamento da rua. (...)

Art. 6º Nos prédios recuados, da zona urbana, a faixa fronteiria livre, destinada a jardim, será no mínimo de três metros e arruamentos serão

cimentados, macadamizados ou calçados por outro processo semelhante.

Parágrafo único - Tanto na zona urbana como na Zona Suburbana, os prédios destinados a casas comerciais não poderão ser construídos fora do alinhamento da rua.

Na Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930, mantém-se o afastamento mínimo de 3m e inclui-se o conceito de “Área de Frente”, que deveria ser a “área situada entre a fachada da frente do edifício e o alinhamento do respectivo lote”. Simultaneamente, nega-se a possibilidade de inclusão de “áreas de frente” na Zona Central. Curiosamente, a Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930 constitui uma cultura construtiva em Belo Horizonte que seria negada alguns anos mais tarde, em 1976. A legislação permitiu que se construíssem projeções sobre o logradouro e que se utilizassem os afastamentos frontais para a construção de garagens. Dizia a Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930:

Art. 54. Os edifícios recuados do alinhamento dos logradouros públicos podem ter as beiradas dos telhados, bem como quaisquer saliências, prolongadas nas suas faces.

Art. 55. As fachadas principais dos edifícios, de que trata o artigo precedente devem ser paralelas ao alinhamento da via pública, salvo quando o terreno for de esquina em ângulo agudo, caso em que a fachada principal poderá ser normal a bissetriz do ângulo formado pelos alinhamentos das duas vias.

Art. 58 (...)

Parágrafo único - As garagens, entretanto, a juízo da Diretoria Geral de Obras, podem ser construídas na parte da frente dos terrenos e, até no alinhamento da via pública, neste caso deverão obedecer à arquitetura do prédio principal.

Contraditoriamente, a mesma lei que havia flexibilizado o tamanho de lotes destinados às Vilas Operárias (aprovadas nas Zonas Suburbanas), reduzindo-os, inclui a exigência de que os afastamentos frontais sejam de pelo menos 5m nestas áreas, impedindo a construção no alinhamento. Com a promulgação do Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940, esse valor é ampliado para 6m.

O mesmo Decreto-Lei trouxe uma novidade, atribuindo afastamentos diferenciados para galpões. Dizia o Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940:

Art. 248. Os galpões só poderão ser construídos em áreas de fundo, de modo que não sejam visíveis dos logradouros, devendo ficar afastados do alinhamento e ocultos por outras construções.

§1º Quando não existirem construções que os ocultem, deverão ficar recuados 20 m (vinte metros), pelo menos, sendo obrigatória a

construção, bem-acabada, de muro, no alinhamento, com 2,50 (dois metros e meio) de altura.

§2º As disposições anteriores não se aplicam aos galpões a serem construídos na Zona Rural e em pontos afastados da Zona Suburbana, onde apenas será exigido o recuo mínimo de 10 m (dez metros) do alinhamento. (...)

As contradições e alterações sistemáticas destes valores não se encerram por aí. No caso da Pampulha, numa das primeiras regulamentações criadas para a área em 1938 (Decreto Municipal n. 55, de 01 de abril de 1939), ficou estabelecido o afastamento frontal mínimo de 5m. Menos de dez anos depois, estabeleceu-se por meio do Decreto-Lei Municipal n. 2.030-A, de 18 de janeiro de 1947 os seguintes afastamentos para lotes que possuíssem área maior que 1.000m² e se encontrassem na orla da Lagoa:

Art. 10 (...)

a) recuo mínimo de 15 metros para os edifícios com frente para a Avenida Getúlio Vargas, no trecho já alargado e de 25 metros no trecho por alargar;

b) recuo mínimo de 10 metros nos demais logradouros;

c) recuo mínimo de 40 metros em qualquer caso;

Em 1976, o Decreto Municipal n. 2.848, de 26 de janeiro de 1976 que tratava das condições de ocupação da Pampulha voltou a estabelecer o valor de 3m de afastamento frontal. Em 1996, com o intuito de preservar o “Conjunto Arquitetônico da Pampulha” criou-se a ADE Pampulha, cujo afastamento frontal voltou a ser 5m.

Em 1967, a Lei Municipal n. 1.322, de 25 de janeiro de 1967 passa a associar o afastamento com a Classificação Viária e estabelece o valor mínimo de 5m de distância do alinhamento para as construções situadas nas avenidas radiais e perimetrais.⁴² Em complementação, o Decreto Municipal n. 1.512, de 30 de janeiro de 1967 estabeleceu o afastamento mínimo considerando-se a faixa de domínio nos casos de lotes lindeiros a rodovias federais e estaduais.

Em 1968, voltou-se a associar o afastamento frontal ao uso. A Lei Municipal n. 1.487, de 07 de maio de 1968, que tratava de aprovações de construções associadas aos financiamentos do Banco Nacional de Desenvolvimento – BNH –, estipulou o afastamento frontal mínimo de 3m.

⁴² As Avenidas Radiais e perimetrais foram definidas no Decreto Municipal 1512/1967 e revisadas pelo Decreto Municipal 1714/1968 e abrangiam basicamente rodovias e os corredores de ligação do município de Belo Horizonte aos outros municípios da Região Metropolitana.

A exceção também é incluída para os edifícios construídos na Área Especial da XII Seção Urbana, onde se passa a utilizar o valor de 3m e não o de 5m como estabelecido pela Lei Municipal n. 1.322, de 25 de janeiro de 1967 que permanecia em vigor.

Em 1976, a Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 passa a associar o afastamento ao tipo construtivo e ao modelo de assentamento. Para Conjuntos Habitacionais Verticais de Interesse Social, em Zonas Residenciais - 3, passa-se a adotar o afastamento frontal de 3m. Para os modelos de assentamento residenciais o afastamento variava de 3 a 5m, enquanto para os modelos de assentamento não residenciais e mistos o afastamento variava entre 3 e 4m (FIGURA 46). Nos modelos de assentamento de uso não residencial cujo afastamento frontal era de 4m, era possível construir o primeiro pavimento sem afastamento, voltando-se a cumprir o afastamento no 3º pavimento. Esse tipo construtivo foi bastante utilizado e configurou o que ficou popularmente denominado de “bandeja”. Em 1977, a Resolução 001/1977 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, após consulta ao IAB, permite que os níveis de subsolo nesses mesmos modelos de assentamento sejam implantados sem afastamento frontal, desde que a laje de piso não aflorasse impedindo a continuidade do passeio. Todas essas condições de afastamento são replicadas na Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985.

A Figura 46 mostra o resultado da legislação descrita. No edifício no centro da foto o primeiro pavimento encontra-se recuado em relação ao alinhamento do lote. Já o segundo, pavimento se projeta sobre o afastamento e no terceiro pavimento, o corpo do edifício volta a ser recuado.

Na Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, o afastamento frontal passa a ser associado à classificação viária (3m para vias locais e coletoras e 4m para vias arteriais e de ligação regional), podendo vir a ser flexibilizado em função do zoneamento (ADE ou mapeamento de previsão de alargamento de via). Passa a ser expressamente proibida a ocupação do afastamento frontal com edificação, salvo as guaritas de segurança.

Em 2011, a Resolução 001 da Comissão de Uso do Solo sobre o uso dos afastamentos pelos subsolos é incorporada à lei, sendo permitida nas áreas centrais e nos lotes lindeiros às vias de ligação regional e arterial (Lei Municipal n. 10.065, de 12 de janeiro de 2011).

Figura 46 - Exemplo de edifício com “bandeja” na esquina da Avenida do Contorno com Rua Grão Mogol



Fonte: Google Street View, 2019.

A Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 mantém a mesma lógica da legislação anterior, majorando os afastamentos nas áreas onde há previsão de alargamento de via e nas ADEs Cidade Jardim, Pampulha, Trevo e Santa Lúcia.

Nota-se ao longo do tempo que há uma grande mutabilidade da parametria dos afastamentos frontais, bem como as referências para a aplicação deste parâmetro. De um modo geral, salvo pela mutabilidade, o parâmetro não é difícil de ser compreendido ou de ser aplicado e talvez por isso não haja grandes reflexões sobre sua aplicação.

É importante apresentar duas consequências principais dessa abordagem para as áreas centrais. O primeiro é a descontinuidade do alinhamento das edificações. Em função das variações do afastamento, é comum que se encontre diversos tipos de recuo dos imóveis conforme as épocas em que foram implantados como ilustrado pela Figura 47:

Figura 47 – Exemplo de variação de afastamentos frontais dos edifícios na Avenida Grão Mogol em Belo Horizonte em função de alterações na legislação



Fonte: Google Street View. 2009.

O segundo ponto é a inviabilidade de ocupação de lotes pequenos de esquina, subdivididos no período dos anos 1940/1960 ou lotes triangulares com frente para vias arteriais. Nesses lotes, o afastamento frontal de 4m, quando aplicado em duas frentes nas esquinas inviabiliza a ocupação deixando pouca superfície de terreno para a implantação de edificação em áreas em que o terreno é altamente valorizado e suprido de excelente rede de infraestrutura de transporte e de serviços. Vejamos os casos a seguir:

Na Figura 48, vemos um lote de esquina cuja profundidade ultrapassa pouco mais que os 20m. Quando se elimina nas duas esquinas o afastamento frontal de 4m teremos uma área de aproximadamente 400m². Considerando-se o coeficiente de aproveitamento de 1 e considerando-se que a altura na divisa e os afastamentos limitarão o envelope construtivo, o máximo que se viabilizaria neste local é uma residência horizontal, com 2 ou três pavimentos, dependendo da solução projetual e de implantação. No entanto, o lote encontra-se num dos metros quadrados mais caros de Belo Horizonte. A mesma situação ocorre com os lotes nas Figuras 49, 50 e 51.

Figura 48 - Lote de difícil ocupação em função da legislação localizado na Avenida do Contorno, esquina com Rua Piauí



Fonte: Google Street View. 2009.

Figura 49 - Lote de difícil ocupação em função da legislação localizado na esquina entre Avenida do Contorno e Rua Leopoldina



Fonte: Google Street View. 2009.

Figura 50 - Lote de difícil ocupação em função da legislação localizado na esquina da Avenida Cristóvão Colombo com Rua Tomé de Souza



Fonte: Google Street View. 2009.

Figura 51 - Lote de difícil ocupação em função da legislação localizado na esquina entre a Avenida Bias Fortes e Álvares Cabral



Fonte: Google Street View. 2009.

3.2.2.12 Afastamento lateral e de fundos

Pode-se, a partir da análise de Feldman sobre a influência das legislações portuguesas importadas do período do império nas legislações brasileiras até a década de 1920, identificar a justificativa para a reprodução até os dias de hoje da dimensão de 1,5m para afastamento das edificações no nível térreo. Curiosamente, esta regra urbana é observada nas cidades coloniais mineiras, é citada no Código Civil Brasileiro de 1916, é reproduzida no Código Civil de 2015 e permanece válida na Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019. Dimensionamento de Afastamento Lateral e de Fundos é o Parâmetro de Forma que determina a distância mínima entre os planos ou vértices da fachada da edificação e as divisas do lote.

3.2.2.13 Altura máxima da edificação na divisa

Dimensionamento da Altura Máxima da Edificação na Divisa é o parâmetro que indica qual a altura máxima permitida para que se construa junto às divisas laterais e de fundos.

O modelo belo-horizontino do começo do século baseava-se na estética de Paris. Dizia o Decreto Estadual n. 1.453, de 27 de março de 1901:

Art. 33. Nos prédios urbanos a altura mínima do primeiro pavimento inferior, não compreendido o porão será de 4m,50 ; a do 2.º, de 4 metros e a do 3.º e dos que excederem, de 3m,50. As alturas devem ser medidas pelos pés direitos, isto é, do soalho ou pavimento propriamente dito ao forro.

§ 1.º Na zona urbana não é permitida a construção de prédios de mais de três pavimentos, salvo em casos especiais, justificados por necessidades de arte, comércio e indústria, a juízo do Prefeito, e ainda assim o número de pavimentos não deve exceder de cinco, e estes devem se comunicar por meio de elevadores mecânicos, além das escadas.

§ 2.º As fachadas de prédios urbanos, construídas nos alinhamentos das vias públicas, não podem ter altura menor de 6m,00, medida, no eixo vertical da fachada, do passeio à parte superior da platibanda, nem comprimento menor de 7 metros.

No ano de 1930, estabelece-se uma ruptura com o modelo a ser verticalizada a partir da estética barroca francesa (mínimo dois pavimentos e altura máxima proporcional à largura da via). Para a mesma “zona central”, nota-se uma revisão da parametria das edificações e uma tendência à uma verticalização mais intensa, limitada a planos inclinados a 50° que delimitavam uma volumetria máxima a ser atingida.

Dizia Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930:

Art. 64 - A altura mínima dos edifícios, construídos nos alinhamentos das vias públicas, será de cinco metros.

Art. 65 - De um modo geral, as construções devem ser contidas em um sólido, constituído por faces planas verticais, cujos traços no terreno coincidam com as divisas do lote, e cuja altura máxima será fixada:

a) do lado da rua, por um plano com a inclinação de 50° sobre o horizontal, passando a 5m,00 de altura na sua intersecção com o plano de alinhamento na faixa oposta da rua;

b) aos lados, por plano com a inclinação de 50° sobre a horizontal, passando a 5m,00 de altura, na sua intersecção com plano passando pelos alinhamentos divisórios;

c) nas áreas internas, o mesmo plano a 50° sobre a horizontal partirá da altura de 5m,00 da parede oposta, contados do piso.

Parágrafo único - No caso de acordo entre dois proprietários contíguos, os limites de altura serão tomados em relação ao perímetro das duas propriedades pelos planos inclinados acima referidos.

A Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930, tratava também de elevadores, ícone de modernidade que, assim como o avanço das técnicas construtivas em estrutura metálica e concreto armado viabilizaram os grandes arranha-céus símbolos das cidades Estadunidenses deste período.

3.2.2.14 Altura mínima e máxima da Edificação

O dimensionamento de altura da edificação é o parâmetro que determina um plano superior limite para o envelope construtivo. Geralmente depende dos zoneamentos. São estabelecidos para a conservação de visadas de paisagens, visualização de bens do patrimônio histórico e natural, ou em função de limites de segurança aérea. Pode ser empregado também no desenho urbano de áreas onde se tem o interesse de evitar adensamentos muito verticalizados ou manter a coerência do entorno com conjuntos urbanos de interesse do patrimônio cultural e artístico

3.2.2.15 Coeficiente de Aproveitamento

O coeficiente de aproveitamento é um parâmetro de forma que delimita a área máxima a ser edificada baseada no tamanho do lote. Esta proporção varia de acordo com a zona estabelecida para cada área homogênea da cidade, mas pode ser alterado em função de diversos fatores.

Para saber, por exemplo, qual a área máxima a ser construída num determinado lote, é necessário primeiro consultar o mapa de zoneamento principal da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, para a partir do tipo de zona consultar-se uma tabela que indica um coeficiente parametrizado. Esse valor, multiplicado pela área do lote, estabelece qual será a área máxima a ser praticada. A lógica parece simples, no entanto, quando esse valor está inicialmente definido, é necessário que se verifique se ele é flexibilizado em função de algum sobrezoneamento. Existem diversas camadas de zoneamento passíveis de alterarem um valor inicial de Coeficiente de Aproveitamento, dentre elas: a camada que define as Áreas de Especial Interesse Social (destinação do lote a habitação de interesse social), a Área de Diretrizes Especiais – ADE –, Operação Urbana (que prevê a redução do coeficiente original em função de alguma ação de planejamento para a região), a de Projeto Viário (que mapeia se existe a previsão de um projeto de alargamento ou adequação. Além de toda essa consulta legal, ainda é necessário verificar se em algum momento aquele lote recebeu ou transferiu parte de seu potencial construtivo para algum outro por meio da Transferência do Direito de Construir – TDC – ou Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODC. Só então, é possível determinar a variável matemática (Coeficiente de Aproveitamento Básico) que será multiplicado pela área do lote para se saber qual a máxima área possível a ser construída.

A primeira complexidade deste parâmetro vem da própria conceituação, pois o conceito de “área” de uma construção vai sendo relativizada ao longo do tempo como resultado de disputas e interpretações interessadas.

Nas legislações do período de fundação da capital, estábulos, chiqueiros e construções que serviam às funções do campo não eram tratadas propriamente como construções, ou como “área construída contabilizável”, pois o caráter transitório impedia a associação destas estruturas ao conceito de “edificação”. Do mesmo modo, na zona urbana, as edificações sem revestimento e adornos e que não possuíam um passeio assentado não eram consideradas “construções acabadas”.

Nos anos 1930, também não havia grande preocupação em limitar o espaço máximo ocupado pela construção, salvo pelas chamadas “dependências”, cuja soma das áreas não podia ultrapassar 50% do valor total da edificação principal.

As dependências eram áreas construídas nos fundos dos prédios, algo que era correspondente a pequenos depósitos, despensas, ou dependências de empregados que não eram consideradas como relevantes diante do corpo principal da edificação. Eram tempos de estímulo à verticalização e ao adensamento, e por isso áreas com menos de 30m² também não eram contabilizadas como área construída (Lei Municipal n. 363, de 07 de setembro de 1930).

Nos anos 1940, a lei continua a demonstrar indiferença diante de pequenos cômodos e dependências. O Decreto-Lei Municipal n. 84, de 21 de dezembro de 1940 indica, inclusive, a dispensa de aprovação de projeto para a construção de cômodos sem destinação residencial, viveiros e galinheiros com até 12m² (desde que estas não se encontrassem no afastamento frontal) e habitações rurais, as quais provavelmente também não eram contabilizadas como área construída na aprovação de projetos.

O conceito do Coeficiente de Aproveitamento aparece pela primeira vez na Legislação de Belo Horizonte na Lei Municipal n. 2.254, de 29 de novembro de 1973, que tratava de uma exceção de regulamentação construtiva para a XII Seção Urbana (Região em torno da Praça Carlos Chagas). Esta lei trazia a seguinte redação no caput do art. 2º: “Art. 2º Cada lote, ou conjunto de lotes, poderá receber 1 (uma) ou mais construções, com área máxima correspondente a 3 (três) vezes a área do terreno”.

O termo “Coeficiente de Aproveitamento” ainda não era utilizado, mas a relação entre a área construída e a área do lote já estava dada. Nascia também nessa época a concepção de “desconto” para cálculo de áreas coletivas, quando no §2º do mesmo artigo a Lei Municipal n. 2.254, de 29 de novembro de 1973 determinava que “para o cálculo da área de construção não seriam consideradas as áreas de pilotis, garagens, casa de máquinas, caixas d’água e similares”. Com isso, procurava-se excluir os espaços comuns da limitação construtiva, pois estas áreas não faziam parte das unidades privativas, e, por isso, não agregam tanto valor financeiro aos imóveis quanto a área útil da unidade. Acreditava-se naquela altura que os elementos “descontados” do cálculo atribuíam qualidade arquitetônica e urbanística aos projetos e por isso, justificava-se a exclusão dos cálculos.

A introdução desta exceção na Lei Municipal n. 2.254, de 29 de novembro de 1973 desencadeia uma discussão que perdura até os dias de hoje, pois diante das sucessivas tentativas de reduzir o coeficiente de aproveitamento foi incluída uma nova forma de ampliar os descontos para minimizar a perda de potencial construtivo.

Na Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976, o uso do coeficiente de aproveitamento passa a ser aplicado para toda a cidade. Os coeficientes de aproveitamento eram determinados a partir de um modelo de assentamento, que por sua vez era determinado pelo cruzamento da classificação do zoneamento com o tipo de uso pretendido.

A Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 incluía exceções de modelos de assentamento (residenciais verticais e em edifícios comerciais) para os quais o coeficiente de aproveitamento poderia ser aumentado, caso a taxa de ocupação fosse menor do que a máxima estabelecida. Esta flexibilização, somada aos descontos das áreas de

estacionamento, circulação vertical, casa de máquinas, subestação, caixas d'água e "pilotis"; permitia que o coeficiente de aproveitamento realmente praticado ultrapassasse, em muito, o coeficiente estipulado na lei.

A Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 manteve uma lógica muito parecida com a da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976, inclusive sem alteração de descontos ou dos valores de coeficiente de aproveitamento. Alguns anos depois, foram postas condições especiais de coeficiente e morfologia da edificação pelas Lei Municipal n. 3.559, de 02 de março de 1983, Lei Municipal n. 4.034, de 25 de março de 1985 e Lei Municipal n.5.982, de 18 de outubro de 1991 alterando e criando flexibilizações para parâmetros de alguns modelos de assentamento.

É promulgada a Lei Municipal n. 6.706, de 05 de agosto de 1994, que regulamentava a Transferência do Direito de Construir em Belo Horizonte, ainda que esta ferramenta de planejamento só tivesse sido incluída na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo dois anos mais tarde, em 1996, com a promulgação da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996.

A Lei Municipal n. 6.706, de 05 de agosto de 1994 autorizava o proprietário de imóvel considerado de interesse de preservação ambiental ou histórico-cultural, ou destinado à implantação de programa habitacional a alienar e/ou exercer em outro local o potencial de construção previsto na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e ainda não exercido nos referidos imóveis. Vale ressaltar que nas origens da teoria que embasa a transferência do direito de construir existe o conceito de áreas geradoras e áreas receptoras de potencial construtivo, sendo as áreas geradoras aquela onde se pretende conter a ocupação e a área receptora aquela onde se pretende incentivar a ocupação. No entanto, este mapeamento não foi explicitado pela legislação à época a relação de proporcionalidade dava-se lote a lote, conforme a zona.

A transferência era limitada a 20% do percentual do coeficiente total possível e era calculada com base no valor monetário do terreno, de modo que a transferência de potencial de áreas de periferia (menos valorizadas) nunca eram de 1m² para 1m², mas sempre geravam um potencial menor. A tramitação também não permitia que um imóvel gerador de potencial construtivo recebesse potencial construtivo.

A Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 reduz drasticamente os coeficientes de aproveitamento da cidade principalmente nas áreas centrais e da região sul (fatias mais cobiçadas pelo mercado imobiliário). A lei deixa de apresentar um coeficiente de aproveitamento único para cada modelo de assentamento e passa a estabelecer um intervalo

para a variação do coeficiente para cada zoneamento. A variação dependia do Coeficiente de Aproveitamento Básico e do Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

O Coeficiente de Aproveitamento Básico seria o coeficiente praticado sem nenhum ônus, e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo seria aquele atingido somente mediante ônus. Deste modo são introduzidas duas novas ferramentas de planejamento capazes de ampliar o coeficiente de aproveitamento mediante contrapartida: a Transferência do Direito de Construir (já utilizada desde 1994) e a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

A diferença entre a Transferência do Direito de Construir e a Outorga Onerosa do Direito de Construir é basicamente de onde vem o potencial construtivo a ser aplicado em complementação ao coeficiente básico.

Na Transferência do Direito de Construir, é necessário que se tenha um imóvel particular gerador de potencial construtivo. Esses imóveis geralmente são aqueles que passaram pelo processo de tombamento do patrimônio histórico e, por isso, são “impossibilitados” de atingir seu potencial construtivo básico, já que o imóvel existente não pode ser demolido ou significativamente alterado. Assim, o proprietário do imóvel tombado vende esta “área virtual” não construída, que é utilizada em outro lugar para a superação do coeficiente básico.

Já a Outorga Onerosa do Direito de Construir não depende de um imóvel gerador e é aplicada a partir da compra de “área virtual” do poder público, que emite títulos de direito que autorizam a construção e a conseqüente superação do Coeficiente de Aproveitamento Básico.

A Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 também trouxe uma concepção nova para os cálculos de coeficiente e reduziu o potencial construtivo de quase todas as zonas da cidade, mas os descontos continuam sendo aplicados. São descontados para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:

- Três vezes a área do terreno, quando utilizado para estacionamento em ZCBH e ZHIP e duas vezes a área do terreno nas demais zonas;
- O pavimento de pilotis em usos residenciais e não residenciais, quando utilizado para uso comum do edifício;
- O pavimento de subsolo destinado ao uso comum e de lazer, quando em edifícios residenciais;
- As varandas, num total de até 10% da área do pavimento;
- As áreas de caixa d'água;
- A casa de máquinas de elevadores;
- As subestações de energia;

- As áreas destinadas a depósito de resíduos sólidos, limitado o desconto à área mínima estabelecida por norma específica;
- A área de guarita num limite de até 6m²;
- A zeladoria num limite de até 15m²;
- Os depósitos associados a garagem e pilotis, quando o edifício fosse de uso residencial (box de garagem);
- As antecâmaras exigidas pelas normas de Prevenção e Combate a Incêndio;
- As áreas que compõem a área privativa do pavimento de cobertura desde que neste pavimento a área total não ultrapassasse 50% da área do pavimento inferior e que a área privativa não ultrapassasse 20% da área total do último pavimento tipo;
- As áreas de circulação horizontal coletiva, num limite de até 2 vezes a área de caixa dos elevadores;
- A área de circulação vertical por completo;
- As áreas cobertas pelas projeções de jardineiras, desde que a distância entre a fachada da edificação e o fim da jardineira não ultrapassasse 60cm;
- 1,2 vezes a área ocupada por instalações sanitárias acessíveis, as áreas de rampa e os elevadores nos casos em que estes não fossem exigidos.

Como se pode observar, não só os descontos eram muitos, quanto a dificuldade de compreender a aplicação dos limites já era bastante significativa, principalmente no cálculo dos descontos de área de circulação horizontal coletiva, e os pavimentos de cobertura.

Em 2000, a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 é alterada pela Lei Municipal n. 8.137, de 21 de dezembro de 2000. Ocorrem, então, alterações das formas de desconto.

A área de estacionamento a ser descontada diminui de 3 vezes a área do terreno para apenas uma vez a área do coeficiente básico. De um modo geral o coeficiente de aproveitamento havia sido reduzido de um intervalo que variava de 0,6 a 8 dependendo do modelo de assentamento, para um intervalo de 0,5 a 3 de acordo com o zoneamento. Os pilotis em edificações não residenciais deixaram de ser descontados, pois o mercado desvirtuava seu uso de espaço comum e o transformava em unidades privativas autônomas (salas de pavimento corrido) após a concessão da Baixa de Edificações. Também rampas, elevadores e instalações sanitárias que geravam um “bônus” de área a ser construída deixaram de ser descontadas, em função da promulgação da Lei Federal 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que tornou a implantação dessas soluções obrigatórias.

Em 2010, a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 é novamente alterada, agora pela Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010. Incluem-se mais limitações ao coeficiente,

de modo que todos os descontos somados (exceto as áreas de estacionamento) apenas poderiam somar 14% da área total construído. O pavimento de pilotis em edificações não residenciais deixa de ser descontado.

A pressão do poder público para exercer o controle das áreas construídas continua com o propósito de recuperar parte dos bônus e valor financeiro agregados aos imóveis em função da urbanização através da outorga, mas a Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010 ainda não trazia a regulamentação desta ferramenta, de modo que o coeficiente de aproveitamento máximo não era atingido. O máximo que se conseguia era aplicar a Transferência do Direito de Construir ou a Outorga Onerosa do Direito de Construir mediante inclusão de toda a área ajardinada no afastamento frontal (conforme acrescido à Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996. pela Lei Municipal n. 9.959, de 14 de julho de 2010).

A Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, de 2015 reduz ainda mais os coeficientes de aproveitamento, estabelecendo o valor de 1 vez a área do terreno para toda a cidade. Após difíceis negociações na Câmara Legislativa, a lei foi aprovada e propõe além da substituição dos complicados descontos da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 por um valor único de 0,7 vezes a área líquida privativa, um “acréscimo de área” em função de soluções construtivas que gerem condições que a lei chama de “gentilezas urbanas”.

São fatores geradores de “acréscimo” e seus respectivos benefícios:

Tabela 16 - Benefícios de áreas não computadas para cálculo de área líquida da edificação conforme Lei Municipal n. 11.181, de 8 de agosto de 2019

Fator Gerador	Benefício/Acréscimo	Condição
a) área líquida construída nas unidades autônomas da edificação	0,7 m ² de área edificada para cada 1,0 m ² de área líquida construída nas unidades autônomas da edificação.	Ser utilizado: - nas áreas uso comum; - nas áreas destinadas a estacionamento de veículos leves e área de manobra.
b) área de estacionamento adicional exigida em processo de licenciamento urbanístico ou ambiental.	Totalidade da área adicional exigida.	Exigência em processo de licenciamento urbanístico ou ambiental.
c) exigência de atendimento às regras de acessibilidade e prevenção e combate a incêndio	Área exigida exclusivamente para atendimento à exigência legal.	Somente para casos de desconformidade em edificações existentes, desde que a norma que estabeleça a desconformidade tenha sido instituída posteriormente à conclusão da edificação e para os casos em que a edificação tenha tido aprovação inicial como uso residencial e esteja em modificação para uso não residencial.
d) inserção em área de risco de inundação	Área construída no nível térreo da edificação, exceto áreas de estacionamento de veículos.	O nível térreo não poderá ter unidades autônomas e áreas de permanência prolongada nos termos do Código de Edificações do Município, exceto espaços abertos de lazer e recreação; No caso de empreendimento constituído por mais de um bloco, o benefício será aplicado aos blocos que atenderem às condições; No caso de utilização do nível térreo como área de estacionamento, esta fica limitada àquela definida como benefício do item "a" desta tabela.
e) adequação da edificação residencial a medidas de resiliência e sustentabilidade – solução projetual de gentileza urbana	Um nível térreo da edificação, definido em projeto, destinado a áreas de uso comum, exceto áreas de estacionamento de veículos.	Adoção de tecnologia para resiliência e sustentabilidade da edificação, conforme regulamento.
f) adoção de fachada ativa no nível térreo em edificação de uso misto ou não residencial – solução projetual de gentileza urbana	Um nível térreo da edificação, definido em projeto, destinado ao uso não residencial e às áreas de uso comum, exceto área de estacionamento de veículos.	Destinação de, no mínimo, 50% da área do nível térreo ao uso não residencial, associada à implantação de fachada ativa na edificação no referido nível. Pelo menos 50% da extensão total das fachadas frontais da edificação do nível térreo deve ser fachada ativa. No caso de empreendimento constituído por mais de um bloco, o benefício será aplicado aos blocos que atenderem às condições. No caso de utilização do nível térreo como área de estacionamento, esta fica limitada àquela definida como benefício do item "a" desta tabela.

Fonte: Adaptado da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019.

Tabela 17 - Benefícios de outorga a partir de soluções de gentileza urbana conforme Lei Municipal n. 11.181, de 8 de agosto de 2019

Fator gerador	Benefício	Situação	Condição
a) Área permeável no afastamento frontal, em terreno natural, vegetada e arborizada.	1,0 m ² de área líquida edificada outorgada gratuitamente para cada 1,0 m ² de área permeável.	Testada ≤ a 15,0 m	No mínimo, 50% da exigência legal relativa à taxa de permeabilidade deve estar no afastamento frontal.
		Testada > 15,0 m	No mínimo, 80% da exigência legal relativa à taxa de permeabilidade deve estar no afastamento frontal.
b) Área permeável em porção do terreno coincidente com área de vegetação relevante, independente da localização no terreno.	1,0 m ² de área líquida edificada outorgada gratuitamente para cada 1,0 m ² de área permeável.	Todas as situações	Reconhecimento da área de vegetação relevante pelo órgão municipal responsável pela política ambiental.
c) Área de fruição pública	1,0 m ² de área líquida edificada outorgada gratuitamente para cada 1,0 m ² de área de fruição pública implantada contígua ao logradouro público.	Áreas de centralidades	Destinação de, no mínimo, 15% da área do terreno para área de fruição pública, limitado a 50%. A área de fruição pública deve ser dotada de infraestrutura e mobiliário urbano, conforme regulamento, que poderá estabelecer outros critérios específicos.
		Demais situações	Destinação de, no mínimo, 150,0 m ² da área do terreno para área de fruição pública. A área de fruição pública deve ser dotada de infraestrutura e mobiliário urbano, conforme regulamento, que poderá estabelecer outros critérios específicos.
Notas:			
Na hipótese de coincidência, numa mesma porção do terreno, da área de fruição pública e da área permeável, o benefício previsto nesta tabela será concedido apenas uma vez.			
Os benefícios contidos nesta tabela constituem área líquida e serão computados no potencial construtivo.			

Fonte: Adaptado da Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019.

Os benefícios mostram que, quanto ao coeficiente de aproveitamento, o mínimo a ser praticado será de 1,7 (1 para a área privativa + 0,7 vezes a área privativa para implantação de áreas comuns).

Quando observamos o desenvolvimento do parâmetro ao longo da história, é possível perceber que a complexidade de sua elaboração legal nasce de conflitos de interesse entre o empreendedor, que pretende construir o máximo de área possível, e o poder público, que tenta frear o adensamento construtivo nas áreas de interesse do mercado.

O segundo fator que contribuiu para a complexificação do Coeficiente de Aproveitamento durante a vigência da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 foi a alteração da referência de planejamento utilizada, que deixou de ser o modelo de assentamento e passou a ser o zoneamento. É preciso lembrar que, desde a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996, a diversificação das zonas e a criação de várias camadas de zoneamento dificulta de modo significativo a determinação da parametria a ser utilizada.

Somado a isso, tem-se o segundo fator relevante: o conflito entre a pressão do mercado imobiliário em construir mais e a demanda do poder público em restringir o adensamento. Esse conflito resulta na inclusão de muitas ressalvas na legislação, que aumentam o volume de fatores de flexibilização.

No caso específico do Coeficiente de Aproveitamento, as relativizações capazes de alterar o valor de referência para algo entre o Coeficiente Básico e o Coeficiente Máximo é feita por meio de mecanismos muito complexos e que exigem articulações administrativas complexas que não se resumem a somente uma ponderação na hora da aprovação.

A Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019 propõe uma estrutura de 5 formas de ponderação do Coeficiente Básico, denominadas “Benefícios Urbanísticos”: a outorga do direito de construir – ODC -, a transferência do direito de construir – TDC -, as soluções de gentileza urbana, a produção de empreendimento de habitação de interesse social e os Certificados de Potencial Adicional de Construção Advindos de Operações Urbanas - CEPAC.

O Coeficiente de Aproveitamento é, sem dúvida, o parâmetro urbanístico que mais acumulou complexidade ao longo do tempo. Não pela parametrização em si, mas em função do conflito de interesses quando esse parâmetro interfere diretamente sobre o preço da unidade imobiliária limitando a área máxima a ser construída. Acredita-se que grande parte desta complexidade tenha sua origem no estabelecimento de uma linguagem mercadológica introduzida na prática do urbanismo na década de 1970 pelos economistas urbanos. Obviamente, todas as visões sobre a dinâmica de funcionamento da cidade são bem-vindas para a discussão da busca por um ambiente urbano menos excludente. Mas questiona-se se a discussão da regulação urbana não deveria ser baseada mais na lei da oferta e da procura (unidade produzida x acesso à moradia) do que no custo produtivo x margem de lucro tal como é exposto atualmente.

O Pensamento de Biderman (2008) sobre a dinâmica de aumento e redução de preço do mercado imobiliário informal como reflexo do mercado formal corrobora com a crença de que, para a solução dos déficits habitacionais, mais importante que controlar o lucro do mercado imobiliário, é necessário estimular a inclusão de unidades nele, independente da área

construída. Portanto, usar o Coeficiente de Aproveitamento como base de regulação da densidade demográfica ou como referência estrutural para a construção do pensamento regulatório é um contrassenso que coloca o estado em função de uma lógica de mercado. Desse modo, acredita-se que para evitar distorções, a área construída não deve ser limitada pelo poder público, salvo pelo envelope construtivo gerado pela máscara dos afastamentos e limites altimétricos, deve-se, ao invés de se apegar ao coeficiente de aproveitamento, estabelecer-se uma quantidade mínima de unidades que se espera para um determinado zoneamento e permitir ao mercado regular a área construída conforme o custo produtivo e sua expectativa de lucro sem que haja um conflito tão grande entre os interesses individuais e coletivos.

3.2.2.16 Proporção entre área residencial e não residencial de uma edificação

Proporção entre Área Residencial e Não Residencial é um parâmetro urbanístico que determina a razão máxima entre as áreas residenciais e não residenciais de um empreendimento de uso misto. Esta proporção depende do zoneamento e é estabelecida na Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 e alterações para as Zonas Adensadas e Áreas de Especial Interesse Social. Esse parâmetro foi criado com o intuito de evitar a concentração de unidades de uso não residencial onde se tem interesse de manter a concentração de uso residencial.

3.2.2.17 Altura máxima de taludes

Dimensionamento de Altura Máxima de Taludes é um parâmetro urbanístico que determina a altura máxima de talude de uma terraplanagem com o intuito de melhorar o aspecto da paisagem urbana e evitar “paredes de terra” em áreas com a declividade muito acentuada. É um parâmetro que surge com o Decreto Municipal n. 54, de 04 de novembro de 1935, desaparece da lei em 1976 e é resgatado durante a vigência da Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 junto com a criação de algumas Áreas de Diretrizes Especiais.

3.2.2.18 Taxa de Ocupação

Taxa de Ocupação é o parâmetro que determina a superfície máxima a ser ocupada pela projeção da edificação. É calculado a partir da razão entre a área total de projeção da edificação e a área total do lote. É um parâmetro que depende apenas do zoneamento.

3.2.2.19 Taxa de Permeabilidade

Taxa de Permeabilidade é o parâmetro que determina a superfície mínima a ser mantida para a absorção de precipitação a fim de resguardar a drenagem pluvial e a qualidade climática. Pode ser calculada sobre o terreno natural ou sobre jardins sobre laje que direcionem a água da chuva para caixas de captação. Esses valores variam de acordo com o zoneamento.

A permeabilidade do solo já era um aspecto relevante na concepção da cidade de Belo Horizonte desde os tempos da fundação. As leis mais antigas citam a necessidade de ajardinamento frontal, mas não colocam percentuais, o que torna, de certa forma, o parâmetro inócuo.

A permeabilidade é um fator importante para a qualidade urbana, mas é equivocadamente incluída no espaço privado. A pavimentação dessas áreas após a emissão da baixa de edificações é extremamente comum e, por isso, acaba por ser um parâmetro pouco efetivo. Essa taxa deveria ter uma referência geográfica, obrigando o proprietário a instalar os jardins nos afastamentos frontais, ou dando-lhe incentivo para que isso ocorra.

Essa medida foi incluída na Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019. Acredita-se que se as áreas permeáveis estão à vista de todos, quando suprimidas podem ocorrer denúncias, de modo que a própria população passa a se sentir responsável pela aplicação do parâmetro e sua conservação.

3.2.2.20 Quota máxima de vaga para veículo leve por unidade privativa

Determina a quantidade máxima de vagas de veículos por unidade privativa. Este parâmetro foi introduzido na Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019. E varia de acordo com o uso diferenciando-se principalmente quanto ao uso residencial e não residencial.

3.2.2.21 Área máxima construída

Estabelece o máximo de área a ser construída em um único empreendimento. Este é um parâmetro que aparece nas legislações publicadas antes da Lei Municipal n. 2.662, de 29 de novembro de 1976 e que precede a inclusão do coeficiente de aproveitamento como parâmetro limitador da densidade construtiva. Curiosamente, ainda aparece conjugada com o coeficiente de aproveitamento na Lei Municipal n. 10.716, de 20 de janeiro de 2014, que estabelece limites para a construção de empreendimentos habitacionais em Área de Especial Interesse Social.

3.3 Referências Geográficas

Os Parâmetros de Forma, são concretos e, por isso, em alguns casos, precisam ser atrelados ao espaço por meio de referências geográficas. Como exemplo, para se compreender a aplicação das referências geográficas, tomemos o parâmetro de Dimensionamento do Limite Altimétrico.

A parametrização de limite de altimetria estabelece valores máximos para o ponto mais alto do edifício, mas dizer apenas que este limite é de 3m, 6m ou 12m não é suficiente para o parâmetro ser aplicado. É necessário que se estabeleça um ponto no espaço a partir do qual se meça os valores indicados pela regra.

Essa referência pode ser dada a partir do ponto médio do passeio, do mais alto ou mais baixo do passeio, a partir da cota mais alta do terreno, a partir da cota mais baixa do terreno, a partir do nível da 1ª laje de piso da edificação etc. Além disso, a edificação pode ser limitada a partir de um plano horizontal constante, um plano inclinado, uma superfície que acompanhe a declividade do terreno, ou outro. Todas essas condições devem ser estudadas de acordo com a condição do sítio e com a intenção da regulamentação, pois resultam em abordagens projetuais diferentes.

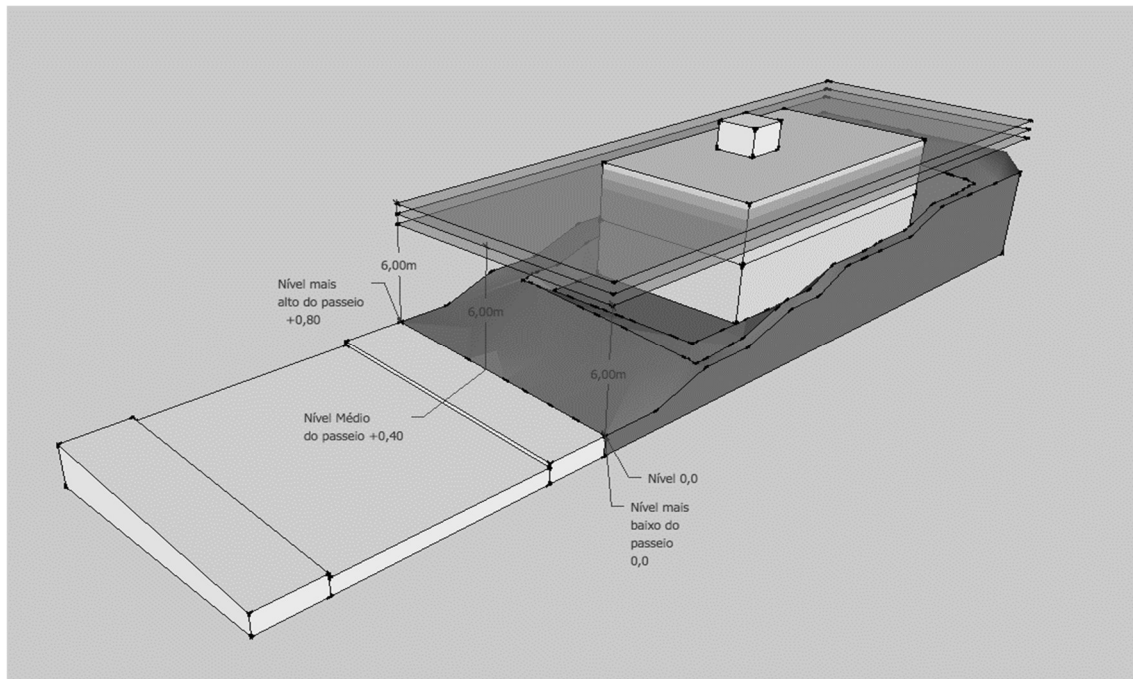
A intenção da inclusão da referência na lei é que se tenha o menor número de conflitos possível no momento do projeto e do exame de aprovação, unificando os entendimentos de todos os agentes envolvidos. Vejamos as ilustrações.

A Figura 52 mostra em vermelho os planos horizontais que servem de limite para o estabelecimento da altimetria máxima de 6m.

Se tomarmos o passeio como referência, podemos ter uma variação com relação à limitação dada pelo plano de corte. Sendo o ponto mais baixo do passeio a referência (o nível 0m), o limite de altura será 0,80m mais baixo do que se tomarmos o ponto mais alto do passeio, ou 0,40m mais baixo do que se lançarmos o plano de corte em relação ao ponto médio do passeio.

Em municípios em que as ruas não possuem alta declividade essa diferença pode parecer pouca, mas se tomarmos um lote com uma testada maior e em um logradouro mais inclinado, essa diferença pode chegar a englobar um ou mais pavimentos inteiros.

Figura 52 – Estudo da relevância da descrição da referência geográfica de aplicação do imite altimétrico a partir de níveis do passeio

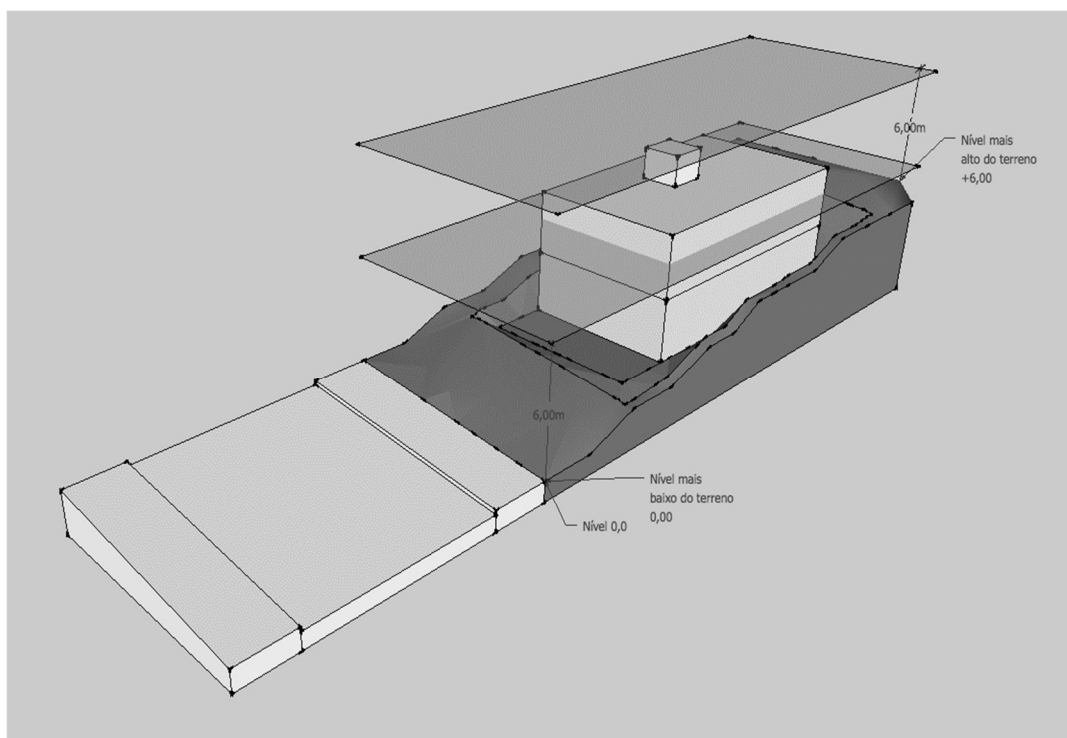


Fonte: Elaborado pela Autora.

A Figura 53 mostra a aplicação do mesmo parâmetro urbanístico, mas agora aplicando-se a construção de um plano horizontal de corte a partir de pontos em relação ao terreno e não mais em relação ao passeio.

Neste caso, a diferença fica mais explícita, pois a variação altimétrica no terreno é maior que a existente no passeio. Se tomarmos como referência o ponto mais baixo do terreno, o plano de corte intercepta a edificação no segundo pavimento, de modo que ela não cumpriria a regra proposta. No entanto, se tomarmos como referência o ponto mais alto do terreno, a edificação encontra-se regular e totalmente incluída abaixo do pano de corte que estabelece o limite altimétrico.

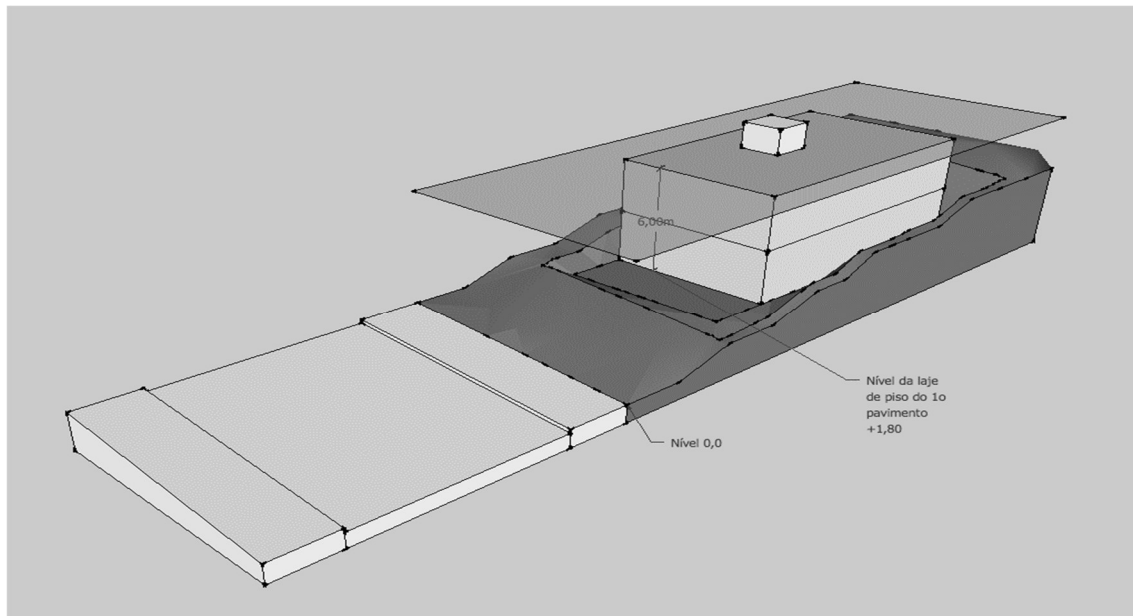
Figura 53 - Estudo da relevância da descrição da referência geográfica de aplicação do imite altimétrico a partir de níveis do terreno



Fonte: Elaborado pela Autora.

Já na Figura 54, tem-se como referência a primeira laje de piso da edificação. Neste caso, o plano de corte não se refere mais às condições do sítio, mas depende da decisão do projetista. Neste caso, o plano de corte estará sempre associado à edificação, o que pode não ser tão vantajoso. Na Figura, é possível notar que foi proposto o corte do terreno, de modo que parte da edificação se encontra abaixo do nível do terreno natural. Mas, e se fosse proposto o aterro? O limite de altimetria poderia estar bem acima do nível do terreno natural, o que poderia vir a reduzir o potencial construtivo.

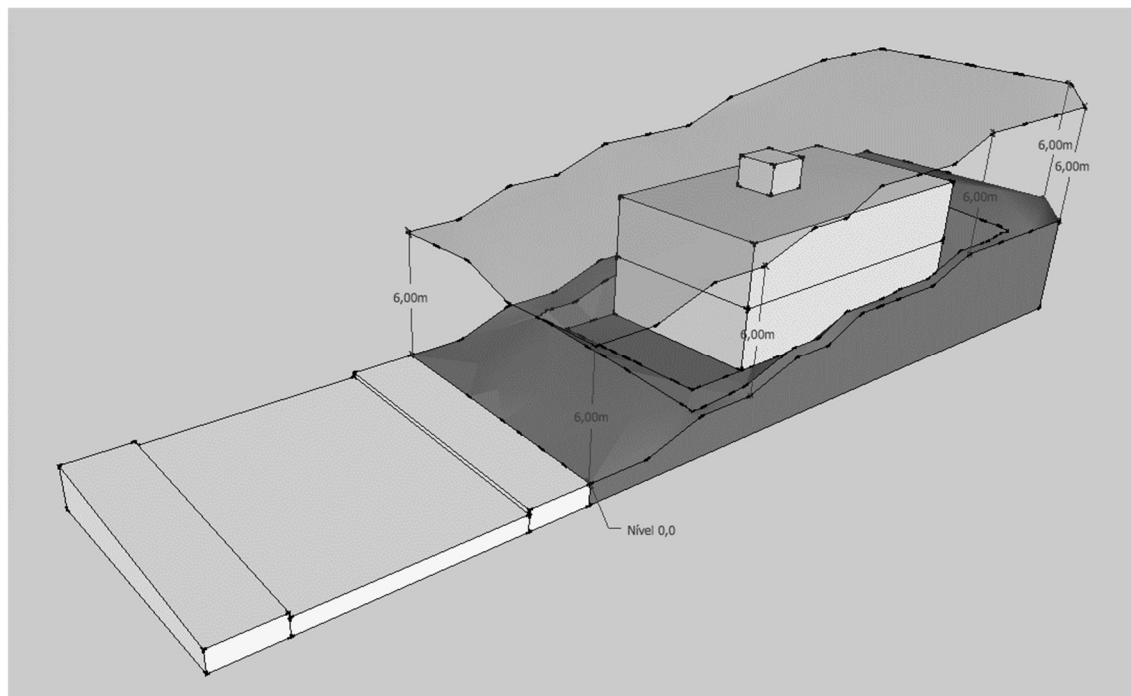
Figura 54 - Estudo da relevância da descrição da referência geográfica de aplicação do limite altimétrico a partir do nível da 1ª laje de piso da edificação



Fonte: Elaborado pela Autora.

Já na Figura 55, a referência para o estabelecimento de uma altura-limite volta a ser as condições do terreno natural, mas tem-se aqui uma outra abordagem. A forma alternativa de estabelecimento de limite altimétrico apresentada é comumente denominada de referência “ponto a ponto do terreno”. Isso significa que o limite do volume da edificação não é mais um plano horizontal único, mas sim uma superfície irregular. Com esse tipo de referência todos os pontos da edificação devem estar a no máximo 6m do ponto de sua projeção sobre a superfície do terreno natural. Essa forma de referenciar a regra urbana induz uma ocupação mais próxima à forma do terreno, forçando para que as edificações tenham variações no nível de implantação, no número de pavimentos ou do pé-direito dos cômodos.

Figura 55 - Estudo da relevância da descrição da referência geográfica de aplicação do imite altimétrico a partir de cada um dos pontos do terreno



Fonte: Elaborado pela Autora.

Diante dessa reflexão, nota-se que a complexidade de aplicação das referências geográficas pode acarretar conflitos em função da divergência de entendimentos da aplicação dos parâmetros (nos casos em que a lei é omissa quanto a este aspecto) ou gerar dificuldade de aplicação quando essas condições passam a ser relativizadas em função das referências de planejamento. Por exemplo, a Aeronáutica estabelece os limites de segurança de altura das edificações baseados em planos horizontais que variam metro a metro com relação ao nível do mar. Já as legislações das Áreas de Diretrizes Especiais protegidas pelo patrimônio histórico municipal estabelecem limites altimétricos em função de uma superfície estabelecida “ponto a ponto” do terreno. Se para um mesmo parâmetro, de acordo com o zoneamento utilizado, a regra varia, gera-se dúvida sobre qual referência aplicar.

3.4 Fatores de Ponderação

Quando um parâmetro urbanístico é criado, sua aplicação segue uma lógica básica de aplicação: a estrutura de planejamento permite determinar uma permissividade ou uma parametria, e a partir dessa condição distribuem-se os usos na cidade, ou cria-se uma solução

de forma para o espaço urbano ou para uma edificação. Mas, ao longo do tempo, vai se aplicando a lei e se percebendo que o uso apenas das referências de planejamento para a determinação da permissividade ou da parametria causam distorções no resultado final de ocupação e uso da cidade. Às vezes constata-se que as condições postas são muito rígidas em determinados aspectos, que a estrutura escolhida não contempla especificidades, ou que em determinados lugares a exigência é desproporcional ou que de fato não permitem que se tire o máximo lucro dos empreendimentos. Para corrigir estas distorções, incluem-se na legislação ressalvas na aplicação dos parâmetros, buscando-se “adequações” das leis vigentes e evitando-se o desgaste político e os conflitos entorno do processo de elaboração de uma legislação substitutiva.

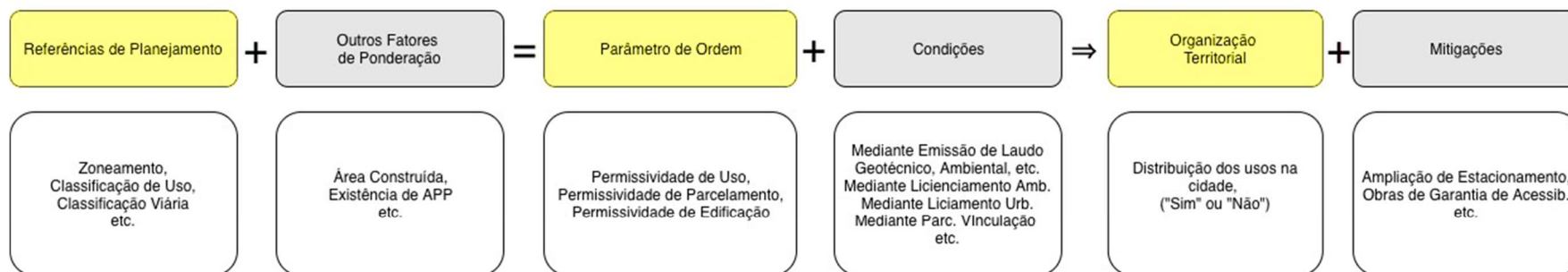
Existem duas formas básicas de flexibilização dos parâmetros: uma primeira é incluir fatores de ponderação sob as condições de referências de planejamento, e a segunda é o estabelecimento de condicionantes e mitigações que permitam a flexibilização da aplicação da regra. Quando a aplicação de um parâmetro gera distorção em situações específicas, acrescentam-se condicionantes para a relativização do parâmetro reduzindo-se sua rigidez. Por exemplo, existe na Lei Municipal uma previsão de superação da altura máxima na divisa, podendo o limite ser equiparado ao do vizinho quando este foi aprovado em momento anterior ao estabelecimento desta regra e quando este já possui baixa de edificação. Neste caso, impedir que a nova edificação chegue à mesma altura que a vizinha não gera ganhos. Fazer-se cumprir a lei somente serviria para interferir na morfologia da edificação ou gerar empenas cegas no prédio já existente. Por isso, parece razoável incluir-se uma “ressalva” para a aplicação do parâmetro, permitindo que ele não seja aplicado, ou seja aplicado de modo diferente da regra geral.

Por outro lado, existem casos em que a aplicação da lei exige maior rigidez do que a regra geral. Assim, para não se pesar nas restrições em todos os casos, estabelecem-se possibilidades de relativização mediante contrapartidas que reduzam os aspectos negativos da não aplicação de um parâmetro ou do abrandamento da regra.

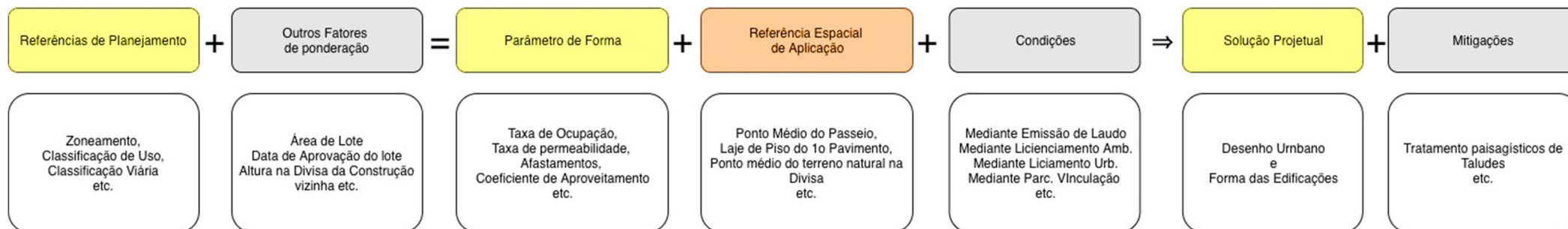
Diante dessas circunstâncias, é necessário rever-se o fluxo de aplicação dos parâmetros. Assim, a relação inicialmente direta estabelecida entre referência de planejamento x parâmetro urbanístico e solução torna-se mais complexa quando sofre interferências de fatores de ponderação, condicionantes ou mitigações. A Figura 56 ilustra esta complexidade.

Figura 56 – Síntese esquemática da aplicação dos parâmetros urbanísticos de ordem e forma

Aplicação dos Parâmetros de Ordem



Aplicação dos Parâmetros de Forma



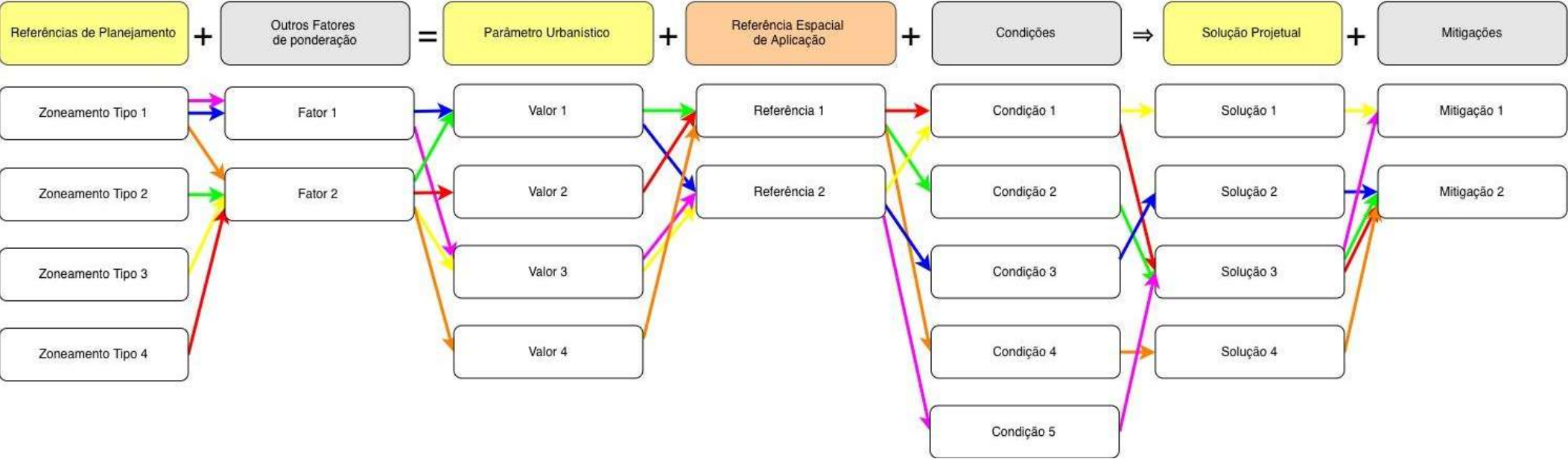
Fonte: Elaborado pela Autora

Os fatores de ponderação, as condicionantes e as mitigações geralmente são incluídos por meio de artigos ou incisos que indiquem ressalvas à aplicação do parâmetro urbanístico, ou podem ser fruto de deliberações de órgãos de consulta como o Conselho Municipal de Políticas Urbanas, o Conselho Municipal do Meio Ambiente e o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte quando estes são consultados.

A Figura 57 mostra a complexidade resultante da interação entre todos os aspectos que compõe os parâmetros urbanísticos.

Nestes casos, fica claro que, se existe uma quantidade de exceções muito grande, é porque ocorreram muitos conflitos em função da aplicação do parâmetro, o que pode indicar que: a escolha da referência de planejamento não é adequada, que os conceitos estão sendo distorcidos, que o mercado não aceita a regra, que ocorreram alterações na dinâmica social ou o emprego do parâmetro é inadequado, etc. Quanto mais exceções, maior o indício de conflito entorno daquele parâmetro.

Figura 57 - Síntese esquemática da interação entre os aspectos que compõe um parâmetro urbanístico



Fonte: Elaborado pela Autor

3.5 Normas Urbanísticas

Além dos parâmetros urbanísticos, detecta-se também nas legislações a necessidade de incluir normas urbanísticas. As normas urbanísticas são, de um modo geral, regras aplicadas de uma maneira direta e taxativa. São elaboradas de modo que se apliquem em qualquer parte do território urbano, pois, em tese, estabelecem padrões que podem ser generalizados sem grandes problemas. Geralmente, estão ligadas ao desenho urbano, às condições construtivas e de acessibilidade. Sua função principal é garantir condições mínimas de usabilidade do espaço urbano e das construções.

A maioria das normas urbanísticas está disposta nos códigos de posturas e nos códigos de edificações, que são os instrumentos legais que definem como devem ser as posturas da população nos logradouros públicos, as características construtivas e o desenvolvimento de atividades dos espaços públicos, e as condições mínimas internas das edificações. Por abordarem assuntos bastante concretos, as normas têm em sua maioria uma justificativa técnico-executiva.

Por serem soluções generalizadas, que independem do contexto, as normas, por vezes podem não ser adequadas a todas as situações podendo ser ponderadas a partir de fatores como: características específicas do local em que serão aplicadas, ou outras condições que sejam relevantes para sua aplicação.

Existem normas que deveriam ser transformadas em parâmetro urbanístico, como é o caso da transferência de área pública em parcelamentos. Existem áreas que estão totalmente consolidadas ou que já possuem uma infraestrutura de Equipamentos Urbanos e Comunitários suficiente. Deste modo, a universalização de um critério único para toda a cidade é desconexa. Acredita-se que deveria ser esta norma deveria ser transformada em parâmetro, a partir da inclusão de uma referência de planejamento em sua aplicação de modo a relacioná-la com a realidade local.

Após a análise das legislações urbanísticas de Belo Horizonte foram encontradas as seguintes normas:

3.5.1 Proporção entre testa de profundidade do lote

A proporção entre testa de profundidade do lote determina um fator de razão entre o alinhamento do lote com a profundidade máxima do polígono que o define. Este parâmetro foi

instituído com a finalidade de evitar quarteirões muito profundos. Não depende de nenhum fator. Para todo lote, deve ser mantida a mesma proporção. De acordo com a Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996 o valor não deve ultrapassar 5.

3.5.2 Largura de passeios

Este parâmetro estabelece dimensões mínimas de largura de passeio a partir da largura total da via. O dimensionamento do passeio segue regras dispostas no Código de Posturas Municipal (Lei Municipal n. 8.616, de 14 de julho de 2003).

A dimensão mínima dos passeios é dada como sendo 20% da largura total da via, mas não é estabelecida uma referência geográfica para aplicação dessa porcentagem.

3.5.3 Locação e dimensão de *parklets*

Estabelece dimensões mínimas e máximas para a implantação *parklets* no ambiente urbano.

3.5.4 Rebaixo de passeio para pedestres

Dimensiona os rebaixos de esquina para a promoção da acessibilidade no espaço urbano. Estabelecida em consonância com a Norma Brasileira de Acessibilidade e com o Código de Posturas Municipal.

3.5.5 Rebaixo de passeio para veículos

Estabelece dimensões mínimas e máximas para a implantação de rebaixo para acesso do veículo do logradouro ao imóvel.

3.5.6 Declividade de rampa de acesso de veículos ao imóvel

Estabelece dimensões mínimas e máximas para a implantação de rampa de circulação do veículo na área interna ao lote.

3.5.7 Locação e dimensões de covas de árvores

Estabelece as dimensões mínimas para as covas de árvores nos passeios públicos.

3.5.8 Locação e dimensão de faixa de mobiliário urbano

Estabelece em que parte do passeio as covas para a passagem de dutos de infraestrutura urbana, as covas de árvore e demais mobiliários urbanos devem ser feitos. A faixa de mobiliário urbano varia de acordo com o tamanho do passeio.

3.5.9 Locação e dimensão de engenhos de publicidade

Estabelece dimensões máximas para a implantação de engenhos de publicidade (*outdoors*, placas de loja, totens etc.).

3.5.10 Testada máxima de quarteirão

É uma norma que determina o tamanho de um seguimento máximo de testada de quarteirão entre dois trechos viários. É estabelecido um único valor para toda a cidade, para se evitar que o pedestre caminhe excessivamente antes de poder chegar ao outro lado do quarteirão. Não utiliza a estruturas de planejamento como referência para dimensionamento, mas pode ser flexibilizado em função de estar incluído em Zonas de Especial Interesse Social (Vilas e Favelas).

3.5.11 Testada mínima de lote

A testada ou alinhamento do lote é o elemento que compõe os limites do quarteirão e ao mesmo tempo é o elemento que permite acesso ao terreno. A testada mínima é determinada atualmente por Lei Federal (Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979) com os critérios replicados pela Lei Municipal. Não utiliza estruturas de planejamento como referência para dimensionamento, mas pode ser flexibilizado em função de estar incluído em Zonas de Especial Interesse Social (Vilas e Favelas).

Interfere não somente na forma do lote, mas também das áreas de estacionamento na via pública, pois o rebaixo para o acesso de veículos depende do tamanho da testada.

3.5.12 Chanfro de esquina

Estabelece o tamanho mínimo do chanfro a ser implantado na equina do lote. Depende apenas da localização do lote no quarteirão e tem o objetivo de permitir a visibilidade do motorista no cruzamento.

3.5.13 Altura mínima e máxima de muros e gradis

Estabelece dimensionamento mínimo e máximo de altura de muros de fechamento e de gradis.

3.5.14 Permeabilidade visual de gradis

Estabelece percentual de permeabilidade visual a ser implantada num gradil. Atualmente é aplicada uma regra específica para os gradis da ADE Pampulha, em que se exige permeabilidade visual seja total. Esta medida foi incorporada à legislação por se acreditar que quando há permeabilidade visual dos gradis, as ruas ficam mais seguras.

3.5.15 Largura mínima de portão de veículos

Estabelece dimensão mínima de portão de acesso para veículos ao lote.

3.5.16 Nível de implantação da edificação

Esta norma estabelecia o nível de implantação das edificações a partir de um levantamento realizado por um técnico da Prefeitura. Após aferição das dimensões do lote, o técnico emitia um Alvará de Nivelamento que continha as referências específicas de implantação para cada lote. A norma foi abolida provavelmente em função da grande demanda e falta de infraestrutura do estado para cumprir o procedimento estabelecido por ele mesmo.

3.5.17 Distribuição de engenhos de publicidade

Permissividade de locação de engenhos de publicidade é o parâmetro urbanístico que determina onde podem ser instalados os engenhos de publicidade. É determinado a partir da Classificação Viária.

3.5.18 Volume de caixa de captação

Norma que determina a dimensão mínima de uma caixa de captação para a substituição da taxa de permeabilidade a ser aplicada sob terreno natural.

3.5.19 Locação e dimensões de dependências e garagem

É uma norma estabelecida logo após a fundação da cidade que indicava em qual porção da edificação ou do lote os cômodos e a garagem deveriam ser implantados. A norma buscava a qualidade estética no ambiente urbano, mas também é uma tentativa de estabelecer a “salubridade” dos imóveis. Ainda hoje existem resquícios desta norma quando observamos que o Código de Edificações (Lei Municipal n. 9.725, de 15 de julho de 2009) ainda impõe a impossibilidade de abertura de banheiros para cozinhas.

3.5.20 Largura de fachada

Estabelece a medida ou o percentual mínimo a largura total do lote que a edificação deve ocupar com sua fachada principal. Esta norma foi estabelecida no começo da história de Belo Horizonte e desapareceu por volta dos anos 1940. Tinha a intenção de influenciar a paisagem urbana de modo a evitar que as edificações fossem muito próximas ou muito distantes. Esta norma precede a criação do afastamento lateral.

3.5.21 Afastamento entre blocos

Estabelece a partir do afastamento lateral praticado no lote o afastamento mínimo entre os diversos blocos de edifício implantados num mesmo lote.

3.5.22 Dimensão mínima de fosso de iluminação

Estabelece dimensões mínimas de fosso de iluminação interno das edificações para que as aberturas sejam consideradas como adequadas para iluminação e ventilação.

3.5.23 Dimensão mínima de circulação vertical

É a norma que determina dimensões mínimas para as circulações verticais (escadas, rampas e elevadores).

3.5.24 Exigência de elevador

Determina em quais casos o elevador é necessário e em quais casos seu emprego pode ser flexibilizado. Geralmente é estabelecido em função do tipo construtivo.

3.5.25 Dimensão de circulação horizontal

É a norma que determina dimensões mínimas e máximas de circulação horizontal (corredores e halls). Geralmente é estabelecida em consonância com as normas de segurança e prevenção de incêndio do Corpo de Bombeiros. As regras variam de acordo com o tipo construtivo.

3.5.26 Dimensão mínima de pé-direito

Estabelece a altura mínima dos cômodos a partir da condição do tempo de permanência (permanência prolongada ou não). Interfere indiretamente na altura da edificação.

3.5.27 Dimensão mínima de cômodos

Determina as dimensões mínimas de cada cômodo da unidade privativa. Está estabelecido no município desde a promulgação do Decreto Estadual n. 1.211, de 31 de outubro de 1898. Ainda hoje o Código de Edificações traz esta norma com dimensões (em tese) revistas para o modo de vida atual.

3.5.28 Proporção entre unidades acessíveis e não acessíveis de uma edificação

Estabelece a quantidade mínima de unidades acessíveis em um empreendimento habitacional. Foi incluída na Legislação de Belo Horizonte em consonância com a Lei Federal de Acessibilidade.

3.5.29 Dimensão e quantidade mínima de vagas de estacionamento

Estabelece dimensões mínimas para a vaga de estacionamento. Esta é uma regulação considerada norma porque o tamanho da vaga não varia de acordo com nenhuma referência de planejamento. Em toda a cidade, ela tem sempre o mesmo tamanho.

3.5.30 Dimensão mínima de aberturas

Estabelece dimensões mínimas de aberturas de ventilação e iluminação a partir da área dos cômodos.

3.5.31 Dimensão mínima de estruturas

Norma que estabelece dimensionamento de segurança para as estruturas de engenharia que sustentam a construção. Nas leis que tratavam dos códigos de obras mais antigos, havia uma preocupação muito grande com o dimensionamento estrutural. Depois da criação dos Conselhos de Engenharia e Arquitetura, a atribuição de responsabilidade sobre o projeto estrutural ao autor permite que estas regras desapareçam das Leis Municipais em Belo Horizonte. Atualmente esta normatização é estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas e se aplica do mesmo modo a todo o território nacional, não sendo mais incluída nas legislações urbanísticas.

3.5.32 Dimensão mínima e máximas de coberturas e toldos

Estabelece dimensões máximas e mínimas de beirais e toldos para que não sejam caracterizados como área construída.

3.6 O futuro dos parâmetros urbanísticos

A lista apresentada anteriormente junto com as reflexões propostas entorno dos parâmetros e normas urbanísticas mostra que é possível criar regras para diversos aspectos do parcelamento da ocupação do uso do solo, basta que exista um conflito a ser resolvido, ou uma desigualdade a ser combatida frente à democratização do uso do solo.

Belo Horizonte é nacionalmente reconhecida por ter sistemas de informação pioneiros no que tange o cadastro o levantamento da condição urbana e dos parâmetros urbanísticos. O lançamento de sistemas como: o Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços – SIURBE –, o Sistema de Informações Urbanísticas-Belo Horizonte Mapas⁴³ – SIURBE-BHMap –, o Sistema de Consulta Prévia de Alvará de Localização e Funcionamento⁴⁴ – ALF-SIATU – e o Portal de Edificações⁴⁵ permitem observar que o município segue com esforço significativo para organizar as informações urbanísticas e facilitar a leitura, compreensão e acesso da sociedade aos mecanismos e processos regulatórios.

⁴³ Sistema que permite a visualização das informações de Zoneamento, hierarquia viária etc. numa plataforma *online*. Disponível em: <http://geosieurbe.pbh.gov.br/webmap/>.

⁴⁴ Sistema que permite verificar a permissão de uso e as respectivas condicionantes para sua instalação num determinado lote. Disponível em: <http://alf.siatu.pbh.gov.br>.

⁴⁵ Sistema *online* que permite o cadastro e encaminhamento de projetos de edificações para análise e aprovação.

Figura 58 - Página Inicial do Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços

SIURBE
SISTEMA DE INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS E ENDEREÇOS

Informações Básicas Certidões

Principal

Seja bem vindo ao SIURBE!

O SIURBE é um sistema georreferenciado que possibilita a emissão de documentos e informações urbanísticas e de endereços pela Web, de forma integrada, visando à agilidade na prestação dos serviços aos cidadãos.

Selecione o tipo de documento que deseja obter:

INFORMAÇÃO BÁSICA DA EDIFICAÇÃO

INFORMAÇÃO BÁSICA DE PARCELAMENTO DE SOLO

CERTIDÃO DE ORIGEM DE LOTE

CERTIDÃO DE ENDEREÇO OFICIAL

CERTIDÃO DE JURISDIÇÃO

CERTIDÃO NEGATIVA DE APROVAÇÃO

CERTIDÃO DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO

Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana - SMARU
Central de atendimento BH Resolve: Av. Santos Dumont, 363 - Centro
www.pbh.gov.br/regulacaourbana

Fonte: Disponível em: http://siurbe.pbh.gov.br/docsiuurbe_internet.

Figura 59 - Página Inicial do Sistema de Consulta Prévia e Alvará de Localização e Funcionamento

PREFEITURA
BELO HORIZONTE

Consulta Prévia e Alvará de Localização e Funcionamento

Consulta Prévia Alvará de Localização

Solicitar Nova Consulta Prévia

CONSULTA PRÉVIA Solicitar

Pesquisar, visualizar e imprimir consulta existente

CONSULTA PRÉVIA Pesquisar

Solicitar Novo Alvará de Localização e Funcionamento

ALVARÁ Solicitar

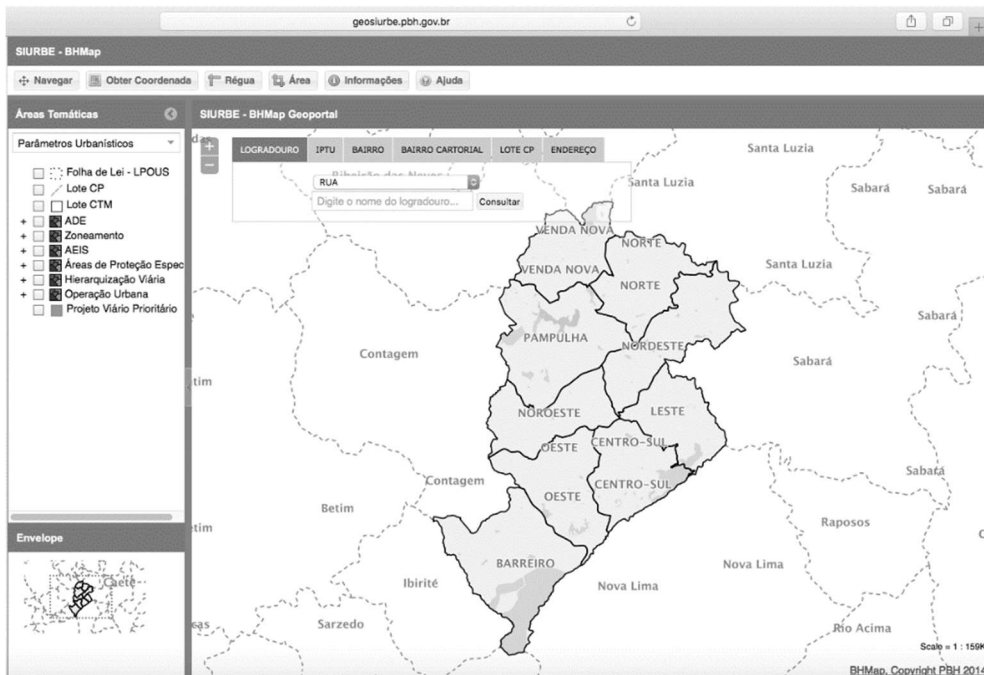
Pesquisar, Visualizar e imprimir Alvará existente

ALVARÁ Pesquisar

Belo Horizonte, 18/08/2018 siatu-urbano-consulta-previa-publico v1.9.6

Fonte: Disponível em: <http://alf.siatu.pbh.gov.br>.

Figura 60 - Página Inicial do Sistema de Informações Urbanísticas Espaciais



Fonte: Disponível em: <http://webmapsurbe.pbh.gov.br/webmap/>.

Figura 61 - Página inicial do Portal de Cadastro e Aprovação de Edificações



Fonte: Disponível em: <https://urbano.pbh.gov.br/edificacoes/#/>.

Apesar de se ter uma base de dados bastante avançada, ainda pouco foi feito em relação à automação do exame de projetos de parcelamento e de edificações. Acredita-se que uma das razões pelas quais esses sistemas que poderiam contribuir significativamente para a agilidade da análise e aprovação de projetos ainda não foram construídos é o grau de emaranhamento atingido pela legislação em Belo Horizonte. Esta dificuldade é atribuída: à quantidade de enunciados existentes para a aplicação de um parâmetro urbanístico, à sobreposição de informações gerando ambiguidade, à quantidade de exceções dispersas no texto da lei, à mutabilidade da legislação e da inconstância na interpretação dos enunciados dispostos na legislação.

Como explicado anteriormente, a aplicação das regras construídas a partir das referências urbanísticas são resultado da interação de diversas ponderações, que além de em alguns momentos serem imprecisas, dificultam a construção de algoritmos simples que contenham todas as regras urbanas dispostas em lei. Acredita-se que as legislações, tal como são construídas, geram um número de variáveis tão grande que a matriz de interação entre informações cadastrais torna-se absurdamente complexa de modo a inviabilizar análises automáticas que determinem precisamente e sem erros quais os valores de referência para a aplicação dos parâmetros aos projetos. Assim, ainda hoje, para as análises de aprovação, ainda se deixa a cargo do ser humano a consulta ao texto da lei.

Cabe deixar claro que não se defende a supressão da figura do analista de projeto, apenas aponta-se a possibilidade de facilitar este trabalho transformando-o numa ação rápida efetiva e acessível para a população.

Em função dos rumos que a regulação tem tomado, somados às novas tecnologias como o *Building Information Modeling – BIM* – e os sistemas de geoprocessamento não é descabido dizer também que estamos prestes a observar uma quebra de paradigmas quanto à construção, simulação e aplicação da legislação urbanística. Refiro-me a uma revolução profunda que já é realidade nos processos de mapeamento de informações urbanas, na integração de ações de planejamento e até na modelagem espacial e simulação de aplicações de cenários urbanos, mas ainda que pouco foram apropriadas pelos municípios no sentido de se criar novas formas de reestabelecer o equilíbrio de direitos sobre a cidade. Neste sentido, compartilha-se, em parte, dos ideais de François Ascher (2010, p. 20) quando o autor defende uma revisão profunda dos paradigmas que consolidaram o urbanismo até o momento antes das revoluções tecnológicas.

Ascher (2010) reflete que a história das cidades foi marcada pelas revoluções de técnicas de transporte e estocagem de bens, informações e pessoas no espaço. Desse modo, conclui que as cidades são um reflexo da sociedade que as habita.

O autor considera a modernização como um processo de individualização, racionalização e de diferenciação social marcado por três fases: uma que começa no fim da idade média, marcada pela construção da cidade racional até a revolução industrial, outra que abrange o surgimento das dificuldades de administração das aglomerações urbanas, causadas por um crescimento urbano significativo em função do processo de industrialização, e uma terceira fase na qual nos vemos diante de revoluções tecnológicas e sociais que levam à necessidade de revisão do conceito de urbanismo e de planejamento urbano.

O autor chama essa nova concepção de urbanismo de “neourbanismo”⁴⁶ e aponta 10 (dez) desafios importantes dessa nova forma de planejar as cidades.⁴⁷ Com essa reflexão, Ascher (2010) contribui com a apresentação de uma nova concepção de planejamento e regulação urbanos, menos enrijecido e mais atento às relações individuais.

São propostas relevantes indicadas pelo autor:

1. Elaborar e manejar projetos urbanos em um contexto incerto por meio de atitudes reflexivas e adaptadas a uma sociedade complexa e a um futuro imprevisível;
2. Priorizar objetivos em relação aos meios, abrindo mão de regras imperativas e estáveis do urbanismo moderno como: zoneamento, funções, densidades, gabaritos etc. e priorizando condições mais condizentes com as expectativas da coletividade;
3. Integrar novos modelos de resultados, abandonando as práticas da economia de escala e integrando novos modelos de produtividade e gestão que contemplam a flexibilidade, a variedade e a ampliação da capacidade de reação dos mercados às crises econômicas;
4. Adaptar as cidades às diferentes necessidades dos diversos grupos sociais, principalmente no que diz respeito à habitação, o transporte, o lazer e o comércio criando especialização dos serviços públicos e particulares prestados;

⁴⁶ O autor ressalta a diferença conceitual entre o termo que emprega e o conceito de *new urbanism* aplicado pelos urbanistas americanos.

⁴⁷ ASCHER, 2010, p. 82-98.

5. Conceber os lugares em função das novas práticas sociais virtuais, permitindo combinar ações preferencialmente desempenhadas em ambientes privados a espaços públicos e ações “públicas” a ambientes privados;
6. Agir em uma sociedade fortemente diferenciada, resolvendo conflitos menos pela decisão das majorias e mais pela manifestação coletiva de uma variedade;
7. Requalificar a missão do poder público, direcionando os esforços para a solução caso a caso e evitando a construção de “meros cenários urbanos”, aumentando assim possibilidade de adaptação dos planos e regulamentações a contextos particulares, mutantes e incertos;
8. Responder a variedade de gostos e demandas, revisando a noção moderna de conservação do patrimônio cultural e admitindo a complexidade e variedade de formas e ambientes arquitetônicos, não hesitando em combinar formas antigas e estilos vernaculares com tipos modernos;
9. Promover uma qualidade urbana nova, baseada nas experiências multissensoriais e inclusivas para pessoas portadoras de necessidades especiais;
10. Adaptar a democracia à terceira revolução urbana, inovando as formas de decisão pública, tornando-as cada vez mais participativas e inclusivas.

Diante dos desafios enumerados por Ascher (2010), como adequar as leis e a regulação urbana às condições de urbanidade contemporânea? Como desconstruir a lógica do zoneamento como estímulo à especialização e compartimentação do território, ou conceber a forma da cidade sem predefinição ou sem basear-se numa utopia como os modernistas?

Estas dúvidas representam uma mudança, inclusive, na escala de planejamento. Se antes a concepção urbanística baseada nos preceitos modernos colocava o urbanista numa posição de distanciamento de projeto na escala 1:1000 do desenho de manchas adimensionais sobre o espaço urbano, agora tratamos da escala 1:1, visualizada no ambiente virtual, em que a vivência do espaço urbano passa a ser muito importante para a materialização das variedades citadas pelo autor.

A inclusão das tecnologias no cotidiano da sociedade sem dúvida tem gerado rupturas significativas nas concepções de cidade dos próximos anos, principalmente no que diz respeito à mobilidade e à revisão da morfologia concêntrica, induzida a partir de um ponto atrator que agrupa os serviços urbanos. Mas por outro lado, também não é muito possível antever quais formas urbanas poderão vir a surgir no futuro em função das novas relações de trabalho, das mudanças climáticas e etc. Por isso, é importante construir leis que foquem

naquilo que é essencial diante do interesse coletivo e no que de fato pode vir a prejudicar o convívio em sociedade.

Tomando esta base teórica para a discussão de adequação das legislações ao contexto cultural atual, esta tese baseia-se no resgate da legislação não apenas como forma de combate às disparidades de direitos, mas como uma ferramenta capaz de resgatar a qualidade da forma das cidades sem que estas sejam baseadas em cenários prontos.

Acredita-se que uma das saídas para esta proposta seja a revisão das leis para que sua linguagem seja adequada às revoluções tecnológicas e científicas que estão sendo introduzidas no processo de planejamento urbano, como é o caso do uso da modelagem paramétrica.

Não se pretende aqui abordar experiências relativas à aplicação da modelagem nem o uso de *softwares* que permitam simular seu emprego, mas almeja-se levantar uma discussão que antecede à sedutora criação de maquetes urbanas tridimensionais: a construção de uma legislação que traga os parâmetros urbanísticos dispostos de maneira clara e compatível com a linguagem da programação demandada para a criação de algoritmos assertivos e úteis. Por isso, apesar de o levantamento dos parâmetros urbanísticos apresentado aqui parecer um item que extrapola a discussão da legislação, é esta a parte que demonstra como a construção da lógica de regulação atual ainda não é adequada para que se encare a próxima fase de desenvolvimento do planejamento urbano: a apropriação do ambiente digital.

Ao se visualizar a estrutura da regulação atual, as interferências das referências de planejamento umas sobre as outras e a quantidade de regras existentes, fica claro que a próxima revisão profunda na Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo exigirá novas abordagens tanto dos parâmetros urbanísticos quanto da lógica de estudo da cidade. Em termos ideais, acredita-se que pode ser que em breve seja viável construir uma regulação adequada às condições únicas de cada região, lote e edificação, monitorando em tempo real os desdobramentos das intervenções nas redes de infraestrutura, nas condições de ventilação e insolação, no adensamento e nos sistemas de trânsito

CAPÍTULO 4 – CONSIDERAÇÕES FINAIS: COMO SIMPLIFICAR?

A reconstrução da história dos parâmetros urbanísticos nos permite compreender as origens de “hábitos” e rotinas de aplicação da legislação atual que quando analisados fora do contexto temporal parecem ser apenas burocracias que diminuem a efetividade da legislação para a criação de espaço urbano melhor. No entanto, diversos exemplos aqui apresentados mostram que parte deste *status quo* é resultado da persistência nas leis de parâmetros já descolados de sua função original e que já não respondem aos consequentes conflitos que surgem e desaparecem com as revisões do modo capitalista de exploração solo urbano

Em função destes conflitos, a investigação das origens da legislação urbanística do município de Belo Horizonte revelou que a sua revisão é constante, sempre tentando adequar-se às novas demandas.

Neste ciclo de produção/revisão legal, quando a regulação atinge um grau de burocracia que exige sua substituição (me refiro à produção de uma nova legislação e não ao remendo das existentes), abre-se a discussão para a “simplificação” da lei e dos parâmetros urbanísticos. Percebe-se que sempre há um movimento de contenção da exploração exacerbada do solo urbano e um contra movimento buscando a desburocratização ou a redução de regras quando o mecanismo gera distorções imprevistas ou quando interfere diretamente no lucro exacerbado do mercado imobiliário.

Este conflito resulta também na constante reorganização da máquina pública que, à medida que cria novos órgãos administrativos, destaca uma nova equipe que deverá ser consultada no exercício de suas atribuições, e inclui cada vez mais trâmites no processo regulatório. Por fim, vale lembrar que a dificuldade de transposição dos aspectos técnicos da lei para a prática projetual ocorre também em função da grande quantidade de enunciados e exceções que impedem uma aplicação direta dos parâmetros urbanísticos nas soluções projetuais.

Mas então – como discutido anteriormente – se o conflito de interesses entorno da valorização/desvalorização do imóvel urbano é o mesmo tempo um fato gerado e um fator construtor do sistema capitalista, quais as possibilidades reais de simplificação dos marcos regulatórios?

Apesar de este trabalho deixar bem claro que não existe uma única resposta para essa pergunta, é importante listar algumas boas práticas diante das quais observam-se soluções

contundentes com as dificuldades encontradas nos diversos períodos da história do município de Belo Horizonte.

- **Sistematização da legislação**

Do ponto de vista da complexidade de dispersão legal, não há muito o que se fazer. A dispersão da lei nasce do sistema político brasileiro de autorregulação dos Poderes Executivo e Legislativo. Isso não pode ser resolvido estruturalmente, mas pode ser minimizado organizando-se a legislação em bibliotecas virtuais, traduzindo os parâmetros urbanísticos em linguagem acessível à população e produzindo-se manuais técnicos que discutam a legislação como é o caso do Manual de Edificações da PBH.

- **Revisão constante dos fluxos administrativos**

O encurtamento dos fluxos administrativos depende da revisão da estrutura de governo e divisão de secretarias, e da eliminação de sobreposição de atribuições dadas às instituições e aos órgãos que compõem a administração pública. Assim, quanto mais fragmentada uma estrutura de governo, maior a burocracia enfrentada, pois aumenta o número de encaminhamentos internos.

Existem, no entanto, alternativas de aumento da agilidade da consulta entre unidades, sendo uma delas a virtualização dos processos administrativos. Com a transformação dos compilados de papel em arquivos virtuais, a tramitação e o gerenciamento ficam mais ágeis no controle das demandas e atrasos

- **Adequação da abrangência das regras à realidade administrativa**

Diversos casos de supressão de regras por inviabilidade do fluxo administrativo estão disponíveis na história das leis de Belo Horizonte. Como exemplo pode-se citar a Lei Municipal n. 5.893, de 07 de maio de 1991, que previa a obrigatoriedade de implantação de obras de arte nos halls dos edifícios como exigência para a Concessão de Baixa de Edificações.

Por trás dessa norma, percebe-se um possível espírito virtuoso de estímulo à cultura, no entanto a discussão sobre o que é ou não é arte é um dos desafios acadêmicos mais insolúveis dentro das escolas de belas artes. Como, então, um técnico administrativo ou um fiscal pode decidir se um determinado “objeto artístico” cumpre ou não esta função? Diante da inviabilidade de se tomar esta decisão, obviamente, a lei foi revogada.

Além da capacidade técnica de execução de uma regra é preciso estar atento à capacidade de absorção dos fluxos no serviço público. Até os anos 1930, por exemplo, os projetos de parcelamento do solo em Belo Horizonte, eram executados pelo corpo técnico da

administração pública mediante pagamento dos custos de projeto pelo proprietário. Com a expansão das periferias e o crescimento da demanda, a equipe passou a ser insuficiente e o poder público precisou abrir a possibilidade de atribuição dessa responsabilidade projetiva a técnicos contratados diretamente pelo empreendedor.

Assim, não basta criar regras, é preciso viabilizar seu cumprimento dentro da máquina da administração pública. Caso contrário a regra será negligenciada e tronar-se-á inócua.

- Flexibilidade diante dos acordos entre particulares

Como demonstrado nesta pesquisa, as regras urbanas, por mais que sejam flexibilizadas, restringem o direito individual diante do interesse público. Assim, é bastante comum que, equivocadamente, o poder público se envolva em conflitos de relações de vizinhança que interferem somente no interesse particular, sob o pretexto de que essas relações são de relevância coletiva.

Os afastamentos das edificações, por exemplo, são regulados no Brasil desde o período colonial e tiveram suas regras replicadas no contexto contemporâneo através dos códigos civis, que por sua vez têm as regras replicadas nas legislações municipais. Nestes documentos, é citada a regra de afastamento mínimo de 1,5m entre as edificações medido a partir do limite comum entre propriedades. Esta regra é claramente posta na lei em função da garantia de privacidade quando há aberturas das fachadas laterais.

Do ponto de vista de qualidade urbana, o afastamento entre edificações de dois ou até três pavimentos pouco interfere nas condições do macroclima da cidade. As relações de sombreamento e desvio da ventilação natural pouco ou nada são afetadas a nível urbano se as edificações estiverem muito próximas. Assim, é fácil afirmar que o desrespeito a este espaçamento mínimo apenas acarretaria prejuízo aos proprietários que tivessem suas edificações muito próximas entre si ou ao muro divisório. Mesmo assim, o poder público municipal insistiu durante anos em trazer para si a responsabilidade de aplicação e fiscalização desse parâmetro em edificações unifamiliares. Até que a revisão dos parâmetros de afastamento implantadas pela Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, a Prefeitura permaneceu cobrando multa de invasão de afastamento de proprietários que estão em desacordo com a lei, mas em acordo com seus vizinhos. Esta situação nos leva a refletir se a multa recolhida realmente cumpre o papel de compensação de ônus causado ao interesse coletivo.

Não está se defendendo aqui que a parametrização de afastamentos seja irrelevante ou dispensável. Ao contrário, está se defendendo o estabelecimento de valores de referência

para balizar a relação entre particulares, ao mesmo tempo que se defende a necessidade de inclusão de mecanismos de flexibilização destes parâmetros quando aquilo que interfere somente no ambiente privado for um acordo entre as partes envolvidas.

De fato, quando se retira a regulamentação dos afastamentos entre vizinhos nas condições mencionadas (edificações de pequeno porte) é possível que se abra um precedente para problemas de insalubridade nas edificações. Mas levando-se em consideração que esses parâmetros já são ignorados na grande maioria das aprovações por regularização, acredita-se que os prejuízos não seriam maiores do que os já existentes.

Não cabe, portanto, à regulação urbana, interferir naquilo que prejudica ou dá vantagem ao indivíduo dentro de sua propriedade a não ser que o fato prejudique o interesse coletivo. Exigir correções ou punir “irregularidades formais” que só prejudicam o próprio sujeito é invadir a individualidade sob a justificativa de defesa do interesse coletivo quando ele não existe.

Acredita-se que os parâmetros postos no Código de Edificações municipais não são garantia de uma boa Arquitetura e podem tranquilamente ser estabelecidos e flexibilizados mediante responsabilidade técnica. O que fazem bons imóveis são bons projetos com boas soluções arquitetônicas.

- A atribuição de responsabilidade ao autor do projeto

É função do poder público garantir aquilo que é de interesse coletivo sem ferir os direitos individuais sobre a propriedade. Isso significa que, na porção interna das edificações, deve-se restringir, no máximo, a uma atuação sobre as áreas coletivas de circulação e à garantia da acessibilidade aos espaços que são abertos ao público. Tendo em vista este pressuposto, quando a função da regulação está clara, fica fácil entender as atribuições do poder público e as atribuições de responsabilidade técnica.

O bem privado não é de uso público, por isso deve ser respeitado como bem privado, obviamente resguardando-se a função social da propriedade. Neste sentido, a qualidade espacial das unidades deve ser de responsabilidade do projetista, que tem capacidade técnica de avaliar os aspectos de ventilação, iluminação, circulação dos espaços. Existem ótimas soluções racionais para espaços que fogem às normas engessadas dos códigos de obras vigentes, que são inviabilizadas pela obrigatoriedade de cumprimento do regulamento.

As questões técnicas relativas à estabilidade do terreno, cálculos estruturais, rotas de incêndio e demais projetos complementares também devem ser de responsabilidade dos especialistas de cada área. Não é papel do estado dividir a autoria de projetos com os profissionais contratados, mas sim verificar se foram avaliados os aspectos técnicos necessários.

Assim como na questão relacionada à vizinhança, o papel da regulação é estabelecer referências construtivas que devem poder ser alteradas se o profissional que projeta o imóvel se julgar capaz de produzir uma solução arquitetônica melhor em outras condições que não a prevista pela regulação. Essa postura do poder público atribuiria a responsabilidade técnica a quem de fato a pertence, e retira uma “autoria compartilhada” entre o projetista e o poder público onde ela não deveria existir. Para a garantia da fiscalização da qualidade dos profissionais de engenharia e arquitetura já existe a Anotação de Responsabilidade Técnica registrada junto aos conselhos profissionais que são, esses sim, os responsáveis pela garantia da qualidade da prestação do serviço técnico.

Não se faz aqui uma apologia à omissão do poder público, que deve, sim, denunciar a esses órgãos as ações daqueles profissionais que atuem fora do código de ética ou da boa técnica. Apenas acredita-se que existem bons e maus profissionais, e se os primeiros, em projeto, são capazes de garantir o atendimento às referências postas pela regulação urbana, encerra-se a responsabilidade do poder público sobre o projeto. Tem-se assim um limite bem estabelecido, a partir do qual, qualquer outro entrave relativo a cálculos estruturais, de dimensionamento espacial, de conforto térmico e acústico e de estética são interpretados como resultado da habilidade do profissional contratado.

Quanto aos conflitos que possam ocorrer no ato de negociação de compra e venda de um imóvel e que possam vir a ser levantados por uma das partes que se sinta prejudicada quanto à qualidade espacial ou construtiva do bem adquirido, elas devem ser resolvidas com os mesmos critérios estabelecidos para as relações de direito do consumidor. Nesse sentido, deve-se compreender a unidade privativa, de fato, como um produto comercial. Assim como se resolvem conflitos de relação de compra judicialmente, com relação aos imóveis, deve-se proceder como com relação a qualquer outro bem de alto valor.

Essa postura do poder público pode, à primeira vista, parecer um descaso, mas é uma forma de melhorar a qualidade ambiental dos imóveis permitindo que ocorra uma regulação natural dos preços das unidades privativas a partir da relação de oferta e demanda. Aqueles imóveis com baixa qualidade ambiental tenderão a ser menos sedutores e mais difíceis de ser comercializados e por isso serão menos valorizados na hora da compra. Por outro lado, os imóveis com alta qualidade ambiental de insolação, ventilação e salubridade com soluções alternativas e que diminuam o custo da obra tenderão a ser mais procurados no momento da compra.

Numa análise superficial, esse raciocínio parece demonstrar desconsideração perante as condições insalubres das edificações situadas nas periferias, onde as condições de ocupação

executadas pela população de baixa renda são “espontâneas”. No entanto, a realidade hoje é que essas edificações já são, em sua grande maioria, construídas irregularmente, sem nenhum tipo de licenciamento prévio. Essa condição não dá ao poder público a chance de intervenção sobre essa qualidade ambiental no momento da construção. No máximo, o que ocorre é a anistia dos parâmetros citados no Código de Edificações para a concessão da regularidade cadastral ao imóvel (Baixa de Edificações).

A ação do poder público que de fato alteraria a qualidade dos espaços internos das edificações seria a orientação profissional por meio de programas de assessoria de Arquitetura e Engenharia, de modo que profissionais possam auxiliar a população de baixa renda dando suporte técnico para melhoria efetiva da qualidade ambiental, à salubridade, e à segurança das moradia, com intervenções baratas e pontuais ou instruindo a população no momento da autoconstrução/autogestão da obra.

- Respeito ao passado

A análise da origem da complexidade de cada parâmetro urbanístico ao longo da história nos mostra contradições nos próprios marcos regulatórios, como é o caso das alterações de regulamentação do afastamento frontal. Como descrito, nos anos 1930, as leis urbanísticas criaram culturas urbanas como: a construção de lojas e espaços comerciais junto ao alinhamento, a construção de balanços sobre o logradouro ou a construção de garagens no afastamento frontal e depois nega estas condições, incluindo “irregularidade” onde antes não havia. Atualmente, essas condições, no caso de regularização das edificações sem baixa de construção, acarretam demolição (para “invasões de logradouro só existe esta possibilidade”) ou pagamento de multa.

Esse exemplo nos mostra que é muito importante respeitar a cultura construtiva, as lógicas de regulação e ocupação postas no passado para que não se gerem ônus desnecessários à população, ao ambiente urbano e ao mercado imobiliário.

- Desregulamentação, revisão e automação

Acredita-se que para se atingir a simplificação da legislação, três vertentes podem ser exploradas: uma que parte da *desregulamentação*, outra que parte da *revisão* dos mecanismos de regulação e uma terceira que propõe a *automação* de parte dos fluxos administrativos.

A primeira propõe uma revisão profunda dos conceitos de planejamento e a *exclusão de regras* que não atendam ou distorçam os objetivos das diretrizes contidas nos Planos Diretores e nas leis que interferem no parcelamento, ocupação e uso do solo. Isso significa

reduzir as interferências das legislações sobre o espaço interno das unidades privativas, aplicando as regras somente aos casos em que há prejuízo factual à qualidade do espaço público ou ao interesse coletivo. A interferência em aspectos como a quantidade de vagas de um imóvel, ou o tamanho das unidades privativas são elementos que podem ser regulados pelas leis de mercado, desde que a regulação ponha foco na repercussão dos exageros e não no fato gerador do exagero.

Por exemplo, se um envelope construtivo é determinado pelos parâmetros de afastamento, altimetria etc. e inclui-se na legislação, ao invés de uma quota máxima de terreno por unidade habitacional, uma quota mínima de terreno por unidade, o empreendedor terá que contrabalancear a área privativa e a quantidade de vagas demandadas pelo mercado consumidor de modo que isso caiba dentro de um “volume” parametrizado. Se ele precisa colocar uma quantidade grande de unidades para viabilizar o empreendimento, isso significa a automática redução da quantidade de vagas. Nesse sentido, a legislação trona-se mais eficaz, gerando ao mesmo tempo a contenção da inclusão de mais veículos no trânsito e desviando o foco do conflito sobre um artigo valioso para o mercado imobiliário e se instaurando no que de fato importa: a oferta e demanda de imóveis.

A segunda possibilidade de simplificação propõe o *direcionamento das regras* apenas aos fatos e locais onde a regra precise ser aplicada. Assim, sugere-se começar pela revisão das lógicas da construção do zoneamento.

O zoneamento atual mapeia zonas com características comuns. A partir desta constatação, as diretrizes de planejamento determinam o destino daquelas áreas. Mas esses mapeamentos são feitos por campos de interesse. Existe um mapeamento que indica áreas de interesse histórico, outros de interesse social, ambiental etc. Obviamente, existem lugares que demandam diversas abordagens. Assim, estará classificado num mapa como um tipo de zona e em outro como outro tipo de zona. Como demonstrado no Capítulo 3 -que trata da complexidade dos parâmetros urbanísticos -, esse sombreamento dificulta a determinação do critério de permissividade ou do valor de referência para a aplicação da parametria. Por isso, acredita-se que o zoneamento em função da homogeneidade da “qualidade” dos espaços não deve ser incluído nas legislações, ele deve ser um instrumento de planejamento utilizado na discussão e na geração de diretrizes de regulação. O mapeamento a ser incluído na lei deve agrupar zonas com mesmas características de aplicação de parâmetros, o que já é uma tendência observada na Lei Municipal 11.181, de 8 de agosto de 2019, como é o caso do mapa de Taxa de Permeabilidade.

Esse sistema reduz as interferências de uma camada sobre a outra e restabelece a lógica direta entre referência de planejamento x parâmetro urbanístico x solução projetual. Diante de uma lógica mais simples, é possível aplicar a terceira possibilidade de simplificação legal: a automação de parte da análise dos projetos urbanísticos.

Esse caminho parece adequado face à evidência de que, atualmente, em Belo Horizonte, o único fluxo de aprovação que contém uma real automação da análise é o da emissão de Alvará de Funcionamento e Localização. Isso ocorre porque a lógica de aplicação do parâmetro é bastante direta. A partir do cruzamento entre a Classificação Viária (estrutura que não contém sombreamentos) com o tipo de uso não residencial é possível dizer se a atividade é ou não permitida para um determinado local. Apenas nos casos em que há restrição (dada por fator especial), as análises são feitas manualmente, incluindo a necessidade de deliberação do técnico administrativo ou dos órgãos deliberativos somente onde eles são relevantes.

Já a dificuldade de domínio sobre os fluxos de aprovação nasce das sucessivas inclusões e exclusões de artigos na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, fruto da tradução de conflitos de interesse de diversos agentes da produção do espaço. As alterações gerenciadas pelo Poder Legislativo levam à instabilidade das regulamentações da legislação propostas pelo Poder Executivo, que é o responsável por viabilizar execução das análises técnicas e das análises dos conselhos e órgãos deliberativos para a aprovação de projetos e a liberação de usos. Esse processo de revisão das regulamentações (decretos e instruções de serviço, deliberações etc.) altera constantemente a estrutura de uma rede complexa de inter-relações entre diversos órgãos da gestão urbana e, assim, alterações no corpo da lei geram alterações de regulamentações, que geram revisões dos procedimentos que tornam possível a materialização dos dispositivos de planejamento.

- A regra de ouro

Como aprendizado principal desta pesquisa, temos que mais regulação não significa necessariamente mais qualidade para o espaço urbano. É uma grande utopia acreditar que a regulação pode resolver todas as questões da cidade de uma única vez, num único momento, com um único texto legal. A única coisa certa é que não se faz justiça social com excesso de regulamentação. Ao contrário disso, o excesso de regulamentação, aumenta as chances de um cidadão comum (que edifica sua casa geralmente por meio de autoconstrução) infringir algum parâmetro urbanístico e ser punido por isso, sem que essa ação punitiva traga algum ganho efetivo para o bem coletivo, mas sim prejuízo para o cidadão. Diante de realidades tão desiguais, a principal estratégias de simplificação dos trâmites da regulação urbana deve ser

o abandono da ideologia de controle absoluto. A legislação urbanística deve ser resultado de um processo de observação das diferenças de direitos sobre a cidade e a criação de estratégias para sua redução.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estruturação urbana, sua reprodutibilidade e o capital. **Ensaio FEE**, v. 16, n. 2, p. 510-555, 1995.

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**. Petrópolis: Vozes, 2000.

ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. Tradução de Nádia Somekh. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9050: acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. ABNT, 2004.

BAESSO, Renata. A arquitetura complementando o traçado urbano: Os primeiros anos da Nova Capital de Minas (1895/1830). In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E URBANISMO DE SÃO PAULO, IX, 2006, São Paulo. **Anais...**, São Paulo, 2006.

BELO HORIZONTE (MG) Prefeitura Municipal.; SAGMACS. **Estrutura urbana de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: 1958/59. 3v. (Fonte: Biblioteca Virtual da Fundação João pinheiro)

BELO HORIZONTE (MG) Prefeitura Municipal.; SAGMACS. **Relatório do Plano Diretor de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: 1961/62. (Fonte: Biblioteca Virtual da Fundação João pinheiro)

BENÉVOLO, L. **História da arquitetura moderna**. São Paulo: Perspectiva, 2006.

BENÉVOLO, L. **História da cidade**. São Paulo: Perspectiva, 2007.

BERNARDES, Lysia. **Política urbana: uma análise da experiência brasileira**. Belo Horizonte: Análise e Conjunção, 1986.

BIDERMAN, Ciro. **Informality in Brazil: Does Urban Land Use and Building Regulation Matter?** Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy Working Paper, 2008.

BRASIL. **Portaria Ministerial n. 511**, de 7 de dezembro de 2009. Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros. Ministérios das Cidades, Brasília, DF. Disponível em: https://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrbano/Portaria_511_PROEXT.pdf

CHOAY, Françoise. **O urbanismo**. Tradução de Dafne Nascimento Rodrigues. São Paulo: Perspectiva, 2003.

COMISSÃO CONSTRUTORA DA NOVA CAPITAL. **Ofício n. 26**, de 23 de março de 1895. Minas Gerais, Comissão Construtora da Nova Capital.

CONSELHO DELIBERATIVO DA SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE. **Deliberação Normativa n. 16**, de 05 de junho de 1981. Estabelece normas para o parcelamento do solo em Belo Horizonte e dá outras providências. Secretaria do Planejamento e Coordenação Geral: Belo Horizonte, 1981. [manuscrito]. Disponível em: www.bibliotecadigital.mg.gov.br

CONSELHO DELIBERATIVO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE. **Deliberação Normativa n. 147**, de 7 de janeiro de 2004. [Sem ementa]. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <http://portal6.pbh.gov.br/dom/iniciaEdicao.do?method=DetalheArtigo&pk=916017>

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS, **Deliberação n. 01**, de 09 de fevereiro de 2007. Referente à procedimentos para a Regularização de Parcelamento do Solo considerando o disposto no art. 4º da Lei 9.074/05. Processo 01.099.616-06-60. Interessado: Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana – SMARU. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <http://portal6.pbh.gov.br/dom/iniciaEdicao.do?method=DetalheArtigo&pk=992434> Acesso em: 23 jun. 2019.

CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, **Deliberação Normativa n. 41, de 12 de junho de 2002**. Indica como uma das áreas prioritárias para o direcionamento de ações ambientais do Executivo Municipal área delimitada por perímetro definido em região integrante da bacia da Barragem Santa Lúcia e adjacências e dá outras providências. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <http://portal6.pbh.gov.br/dom/iniciaEdicao.do?method=DetalheArtigo&pk=897456> Acesso em: 23 jun. 2019.

CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE., **Resolução n. 1**, de 23 de janeiro de 1986. Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental. disponível em: <http://www.siam.mg.gov.br/sla/download.pdf?idNorma=8902> Acesso em: 12 de abr. 2020.

CREÍXELL, Santiago Padrés; PARÉS, Santiago Vela. **El Modelo Teorico del plan Cerdá**. Barcelona: Grupo 2C, 1977. Disponível em: <http://upcpmmons.upc.edu/discover>. Acesso em: 10/05/2018

CUNHA, Egláisa Micheline Pontes *et al.* (Orgs.). **Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário nos municípios Brasileiros** (Manual de Apoio). Brasil: Ministério das Cidades, [200-].

DE AGUIAR, Tito Flavio Rodrigues. Vastos subúrbios da nova capital: formação do espaço urbano na primeira periferia de Belo Horizonte. 2006.

FELDMAN, Sarah. Avanços e limites na historiografia da legislação urbanística no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, n. 4, p. 33-47, 2001.

GOITIA, Fernando. **Breve História do Urbanismo**. Lisboa: Presença, 2006.

LE CORBUSIER [Charles-Edouard Jeanneret-Gris]. **A Carta de Atenas**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, [19--].

MAGALHÃES, Beatriz de Almeida; ANDRADE, Rodrigo Ferreira. **Belo Horizonte: um espaço para a república**. Belo Horizonte: UFMG/PROEX, 1989.

MAGNANI, Juliana Mattos. **Cidade clandestina: danos colaterais das leis urbanísticas**. 2018. 183. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – NPGAU, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2018.

MARICATO, Ermínia. Planejamento urbano no Brasil: as ideias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: ARANTES, Otilia B., MARICATO, Ermínia e VAINER, Carlos. **A cidade do Pensamento Único**. Petrópolis: Ed. Vozes, 2000.

MESQUITA, Yuri Mello. **Jardim de asfalto: água, meio ambiente, canalização e as políticas públicas de saneamento básico em Belo Horizonte (1948-1973)**. Belo Horizonte: Letramento, 2019. 177 p.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil. In: CAMPOLINA, Clélio; CROCCO, Marco. **Economia regional e urbana: contribuições teóricas recentes**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006. p. 61-85

MORRIS, A.E.J. **Historia de la forma urbana**. Barcelona: Gustavo Gili, 1995.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

OLIVEIRA, Samuel Silva Rodrigues de. O planejamento urbano em Belo Horizonte: o Plano Diretor da SAGMACS (1958-1962). In: ENCONTRO REGIONAL DE HISTÓRIA, XIX, 2014, Juiz de Fora. **Anais...** Juiz de Fora: ANPUH, 2014. Disponível em: <http://www.encontro2014.mg.anpuh.org>. Acesso em: 10 maio 2019.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE. **Portaria 511**, de 5 de novembro de 1954. Diário Oficial do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte, MG, ano ??, n.?, p. ?, 06 nov. 1954. In: Coletânea de Legislações de Belo Horizonte [manuscrito].

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana** [200-]. Disponível em: <http://portalpbh.pbh.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **Resolução n. 3**, de 27 de fevereiro de 1948. Autoriza o Prefeito do Município de Belo Horizonte a entrar em entendimentos com a Municipalidade de Santa Luzia para anexação do Distrito de Venda Nova. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/resolucao/3/194>. Acesso em 20 de out 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE, SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA. **Plantas Online**. Sistema de gerenciamento de plantas de parcelamento do solo. Disponível em: <http://portal5.pbh.gov.br/plantacp/inicio.do>. Acesso em: 22 fev. 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **SIURBEmap**. Sistema de Informação Urbana e Endereços. Disponível em: <http://geosurbe.pbh.gov.br/webmap/>. Acesso em: 22 fev. 2015.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: FAPESP/NOBEL, 1997.

SALGUEIRO, Heliana Angotti. **Engenheiro Aarão Reis**: o progresso como missão. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro; Centro de Estudos Históricos e Culturais, 1997.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS; SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO URBANA. **Manual Técnico Aplicado a Edificações (Versão 2)**. Belo Horizonte: SMARU, 2012. Disponível em: <https://ecp-hm.pbh.gov.br/pbh/ecp/files.do?evento=download&urlArqPlc=manualdeedficacoes.v2.pdf>. Acesso em: 14 abr. 2018.

SHÜRMANN, Batina. Urbanização Colonial na América Latina: cidade planejada versus desordem e caos. **Textos de História**, Brasília, v. 7 n. 1/2, p. 149-178, 1999.

SINGER, Paul. Uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 21-36

SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS. **Linha do Tempo da História da UFMG**, 2020. Disponível em: < <https://ufmg.br/a-universidade/apresentacao/linha-do-tempo/> >. Acesso em: 20, abril 2020.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: SHIFFER, Sueli (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da UDP, 1999.

WOOD, Ellen Meiksins. *The Agrarian Origins of Capitalism*, **Monthly Review**, Nova Iorque, v. 50, n. 3, p. 14-31, jul./ago. 1998.

LEIS MUNICIPAIS CONSULTADAS

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 15**, de 19 de março de 1948. Dispõe sobre contribuições de melhoria. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/15/1948>. Acesso em 24 de jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 33**, de 11 de fevereiro de 1909. [sem ementa]. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/33/1909> Acesso em: 12 de abr. 2020.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 39**, de 30 de julho de 1948. Estabelece normas para construções em bairros residenciais. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/39/1948>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 45**, de 18 de setembro de 1948. Autoriza o Prefeito a aprovar construções proletárias. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/45/1948>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 53**, 30 de setembro de 1911. Regula o fechamento das portas das casas commerciaes, torna extensivos aos funcionarios municipaes, estados e federaes favores da lei nº 39, de 1909; concede terreno ao Yale Athletic Club: isenta as pharmacias da aferição de pesos e medidas; sujeita á multa de 100\$000 os vendedores de livros, jornaes ou revistas pornographicas; estabelece o imposto anual sobre vendedores ambulantes de jornaes, livros e revistas; determinada a publicidade de hasta publica pela impressa; isenta a Faculdade de Direito e as Sociedades União Espirita e Beneficiente Tyographica do pagamento do imposto predial, e das taxas de luz, esgotos, etc.; manda cobrar 5\$000 de imposto mensal por habitação nos barracões existentes na zona urbana; exige a construcção do passeio, para considerar o predio acabado; abate 50% no imposto sobre os carros com rodas de borracha; sujeita ao pagamento de 2\$000 o proprietário de bicyclettes; cobra 20% sobre o motocyclo; marca o imposto de 30\$000 para exposição de animaes bravios; cobra 10\$000 dos grandes annuncios collocados no exterior dos predios e dá outras providencias. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/53/1911>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 55**, de 05 de fevereiro de 1912. Incorpora á Zona Suburbana da Capital o povoado do Calafate e as ex-Colônias Bias Fortes, Américo Werneck, Carlos Prates e Adalberto Ferraz e dá outras providencias a respeito. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/55/1912>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 62**, de 14 de outubro de 1912. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/62/1912>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 63**, de 10 de fevereiro de 1913. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/63/1913>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 83**, de 24 de outubro de 1914. Dispõe sobre critérios para calçamento de ruas e praças. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/83/1914>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 120**, de 26 de novembro de 1949. Dispõe sobre o Serviço de Polícia Sanitária Municipal. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/120/1949>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 155**, de 17 de julho de 1950. Delimita as Zonas Urbanas, suburbana e rural do distrito de Venda Nova. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/155/1950>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 178**, de 06 de outubro de 1919. [Sem ementa]. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/178/1919>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 183**, de 10 de outubro de 1919. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/183/1919>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 211**, de 13 de outubro de 1921. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/211/1921>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 212**, de 13 de outubro de 1921. Mantém os impostos e taxas dos barracões. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/212/1921>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 220**, de 24 de julho de 1951. Exclui o Bairro Sion das exigências da Lei nº 39, de 30 de julho de 1948 e modifica o art. 6º da mesma lei. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/220/1951>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 226**, de 02 de outubro de 1922. Modifica disposições do regulamento de construções. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/226/1922>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 235**, de 17 de outubro de 1922. Modifica disposições do art. 3º da lei nº 212, referente ao imposto de testada de terrenos urbanos não edificados. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/235/1922>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 264**, de 09 de outubro de 1923. Dispõe sobre construções no município da Capital e isenta de impostos municipais o prédio do Centro Hespagnol de Socorros Mutuos e Instrução. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/264/1923>. Acesso em: 23 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 282**, de 30 de abril de 1952. Dispõe sobre aprovação de plantas de subdivisão, parcelamento de terrenos, e modifica o Regulamento de Construções. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/282/1952>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 284**, de 10 de outubro de 1924. Dispõe sobre a execução do serviço de subdivisão de terrenos em lotes e contém outras disposições. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/284/1924>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 293**, de 29 de outubro de 1925. Contém disposições sobre a subdivisão de lotes de terrenos suburbanos e outros, e sobre numeração de casas. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/293/1925>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 363**, de 07 de setembro de 1930. Aprova o Regulamento Geral de Construções em Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/363/1930>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 592**, de 27 de novembro de 1956. Dispõe sobre a ampliação da denominada “Zona Urbana”, do Município de Belo Horizonte e contém outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/592/1956>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 730**, de 02 de agosto de 1958. Autoriza a Prefeitura a celebrar contrato com a S.A.G.M.A.C.S. - Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/730/1958>. Acesso em: 06 de abr. 2020.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 873**, de 05 de julho de 1961. Autoriza a Prefeitura a celebrar contrato com a SAGMACS - Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica

Aplicada aos Complexos Sociais. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/873/1961> Acesso em: 06 de abr. 2020.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 949**, de 28 de novembro de 1962. Dispõe sobre a instalação de indústrias nocivas na zona urbana e contém outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/949/1962>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei n. 1.207**, de 16 de novembro de 1965. Dispõe sobre estacionamento de veículos em edifícios. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/1207/1965>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 1.212**, de 01 de dezembro de 1965. Dispõe sobre a aprovação de vilas e bairros e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/1212/1965>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 1.301**, de 27 de novembro de 1966. Modifica o art. 70, do Regulamento aprovado pelo Decreto-Lei 84, de 21-12-40. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/1301/1966>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 1.322**, de 25 de janeiro de 1967. Dispõe sobre construções em avenidas perimetrais e radiais e em outras vias de acesso do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/1322/1967>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 1.465**, de 03 de abril de 1968. Institui normas para a construção e reformas de passeios. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/1465/1968>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 1.487**, de 07 de maio de 1968. Condiciona à aprovação prévia, pela Prefeitura, os projetos de conjuntos habitacionais das instituições de Beneficência, dos Institutos de Previdência e daqueles financiados pelo Banco Nacional de Habitação. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/1487/1968>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 1.714**, de 19 de dezembro de 1968. Dá nova regulamentação à Lei nº 1.322/67. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/1714/1968>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 1.747**, de 9 de dezembro de 1969. Autoriza a constituição da Superintendência de Desenvolvimento da Capital - SUDECAP. Câmara

Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/1747/1969> Acesso em: 12 de abr. 2020.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 1.849**, de 26 de agosto de 1970. Restabelece normas de construção da Lei 39, de 30-06-48. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/1849/1970>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 2.021**, de 29 de novembro de 1971. Concede incentivos fiscais para a instalação de estacionamentos de veículos automotores na Capital. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2021/1971>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 2.060**, de 27 de abril de 1972. Estabelece normas de prevenção e combate a incêndios, na aprovação da construção de uso coletivo e autoriza a celebração de convênio com o Governo do Estado de Minas Gerais. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2060/1972>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 2.076**, de 05 de junho de 1972. Institui normas para construção de edifícios-garagem. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2076/1972>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 2.113**, de 02 de agosto de 1972. Dispõe sobre a construção e reforma de muros e passeios e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2113/1972>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 2.221**, de 27 de agosto de 1973. Dispõe sobre o funcionamento de indústrias, oficinas, depósitos, garagens não residenciais, bares, restaurantes e congêneres, hospitais e casas de saúde. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2221/1973>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 2.240**, de 30 de outubro de 1973. Dispõe sobre a permissão de uso de passeios públicos e contém outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2240/1973>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 2.254**, de 29 de novembro de 1973. Dispõe sobre construções em terrenos da XII Seção Urbana. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2254/1973>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 2.273**, de 10 de janeiro de 1974. Autoriza o Poder Executivo a constituir e organizar uma sociedade sob a denominação de Processamento de

Dados do Município de Belo Horizonte S/A - PRODABEL e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2273/1974> Acesso: 14 de abr. 2020.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 2.302**, de 29 de abril de 1974. Altera disposições na Lei nº 2.254, de 29 de novembro de 1973. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2302/1974>. Acesso em: 30 jun. 2019

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 2.390**, de 16 de dezembro de 1974. Dispõe sobre construção e o funcionamento de Postos de Gasolina. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2390/1974>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 2.662**, de 29 de novembro de 1976. Dispõe sobre normas de uso e ocupação do solo no Município de Belo Horizonte, e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2662/1976>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 3.115**, de 15 de outubro de 1979. Proíbe a alteração da declividade e construção de degraus em passeios públicos, por motivo comercial. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/3115/1979>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 3.291**, de 06 de janeiro de 1981. Fixa normas de aplicação da Lei nº 2.662, de 08 de dezembro de 1976. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/3291/1981>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 3.532**, de 06 de janeiro de 1983. Autoriza o Executivo Municipal a criar o Programa Municipal de Regularização de Favelas - PROFAVELA e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/3532/1983>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 3.559**, de 02 de março de 1983. Altera as condições para a utilização do Modelo de Assentamento 15 (MA 15), previsto pela Lei nº 2.662/76. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/3559/1983>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 3.802**, de 6 de julho de 1982. Organiza a proteção do patrimônio cultural do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/3802/1984> Acesso em: 12 de abr. 2020.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 3.995**, de 16 de janeiro de 1985. Introduz dispositivos na Lei nº 3.532, de 06 de janeiro de 1.983 - Cria o Programa Municipal de Regularização de Favelas - PROFAVELA - e dá outras providências. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/3995/1985>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 4.034**, de 25 de março de 1985. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/4034/1985>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 4.129**, de 18 de junho de 1985. Dispõe sobre o uso não conforme e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/4129/1985>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal 4.253**, de 04 de dezembro de 1985. Dispõe sobre a política de proteção do controle e da conservação do meio ambiente e da melhoria da qualidade de vida no Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/4253/1985> Acesso em 14 de abr. de 2020.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 4.276**, de 11 de dezembro de 1985. Estabelece normas para o funcionamento de elevadores e escadas rolantes em Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/4276/1985>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 4.451**, de 07 de maio de 1986. Modifica o art. 9º da Lei nº 2.113, de 2 de agosto de 1972. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/4451/1986>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 4.850**, de 19 de outubro de 1987. Dispõe sobre varandas e elementos decorativos em edificações e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/4850/1987>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 5.001**, de 09 de fevereiro de 1988. Dispõe sobre regularização de construções em situação irregular e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5001/1988>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 5.010**, de 22 de fevereiro de 1988. Introduz dispositivos na Lei nº 4.850, de 19 de outubro de 1987. Câmara Municipal de Belo

Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5010/1988>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 5.060**, de 25 de março de 1988. Altera e complementa a Lei nº 5.001, de 09 de fevereiro de 1988, que dispõe sobre regularização de construções em situação irregular e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5125/1988><https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5060/1988>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 5.125**, de 25 de maio de 1988. Dispõe sobre os pavimentos destinados a estacionamento de veículos nas edificações, e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5125/1988>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 5.258**, de 15 de setembro de 1988. Modifica a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5258/1988>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 5.384**, de 14 de novembro de 1988. Dispõe sobre o uso do pilotis em edifícios de uso não residencial. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5384/1988>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 5.550**, de 17 de janeiro de 1989. Dispõe sobre os níveis destinados a estacionamento de veículos nas edificações e complementa a Lei n. 5.125, de 25 de maio de 1988. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5550/1989>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 5.892**, de 25 de abril de 1991. Dispõe sobre a obrigatoriedade da afixação de cartazes educativos e informativos nos estabelecimentos comerciais do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5892/1991>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 5.893**, de 07 de maio de 1991. Dispõe sobre a inclusão de obras de arte em edificações com área construída a partir de 2.000 m² (dois mil metros quadrados). Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5893/1991>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 5.953**, de 31 de julho de 1991. Autoriza o Executivo a constituir e organizar uma sociedade de economia mista sob a denominação de Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S/A - BHTRANS - e dá outras providências." Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5953/1991> Acesso em: 12 de abr. de 2020.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 5.982**, de 18 de outubro de 1991. Altera dispositivo da Lei nº 4.034, de 25 de março de 1985. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/5982/1991> Acesso em 12 de abr. 2020.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 6.190**, de 22 de junho de 1992. Modifica o Decreto-Lei nº 84, de 21 de dezembro de 1940, que “Aprova o Regulamento de Construções da Prefeitura de Belo Horizonte”. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/6190/1992>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 6.370**, de 12 de agosto de 1993. Revoga leis, resoluções, decretos e decretos-leis que menciona e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/6370/1993>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 6.452**, de 26 de novembro de 1993. Disciplina a regularização de edificações em situação irregular e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/6452/1993>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 6.706**, de 05 de agosto de 1994. Regulamenta a Transferência do Direito de Construir no Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/6706/1994>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 7.157**, de 16 de agosto de 1996. Altera o art. 10 do Regulamento aprovado pelo Decreto-Lei nº 84, de 21 de dezembro de 1940. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/7157/1996>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 7.165**, de 27 de novembro de 1996. Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/7165/1996>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 7.166**, de 27 de agosto de 1996. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano do Município. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/7166/1996>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 7.225**, de 20 de dezembro de 1996. Define regras sobre construção de casa popular. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte,

MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/7225/1996>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 8.137**, de 21 de dezembro de 2000. Altera as Leis nº 7.165 e 7.166, ambas de 27 de agosto de 1996, e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/8137/2000>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 8.574**, de 23 de maio de 2003. Estabelece normas gerais e critérios básicos para facilitar o acesso de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida a espaço público. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/8574/2003>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 8.616**, de 14 de julho de 2003. Contém o Código de Posturas do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/8616/2003>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n.8.574**, de 23 de maio de 2003. Estabelece normas gerais e critérios básicos para facilitar o acesso de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida a espaço público. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/8574/2003> Acesso em: 12 de abr. 2020.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 8.758**, de 16 de janeiro de 2004. Institui o Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas, altera a Lei nº 8.574, que dispõe sobre facilitação de acesso, a espaço público, de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/8758/2004>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 9.037**, de 14 de janeiro de 2005. Institui o plano de ação - Programa de Recuperação e Desenvolvimento Ambiental da Bacia da Pampulha - PROPAM - em Belo Horizonte, e regulamenta as ADEs da Bacia da Pampulha, da Pampulha e Trevo, em conformidade com as Leis nºs 7.165/96 e 7.166/96. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9037/2005>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 9.074**, de 18 de janeiro de 2005. Dispõe sobre a regularização de parcelamento do solo e de edificações no Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9074/2005>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 9.078**, de 19 de janeiro de 2005. Estabelece a política da Pessoa com Deficiência para o Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em:

<https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9078/2005>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 9322**, de 24 de janeiro de 2007. Altera o parágrafo único do art. 2º da Lei nº 6.824/95, que define normas adicionais de prevenção e combate a incêndios em estabelecimentos de uso coletivo. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9322/2007>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 9326**, de 24 de janeiro de 2007. Dispõe sobre normas para adaptação e implantação de atividades específicas situadas no Hipercentro de Belo Horizonte e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9326/2007>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 9.506**, de 24 de janeiro de 2008. Institui a Área de Diretrizes Especiais - ADE - Mirante, autoriza o Município a outorgar concessão de uso do imóvel que menciona e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9506/2008>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 9.563**, de 30 de maio de 2008. Dispõe sobre a regulamentação da Área de Diretrizes Especiais da Cidade Jardim, instituída pela Lei nº 7.166/96. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9563/2008>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 9.725**, de 15 de julho de 2009. Institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9725/2009>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 9.845**, de 09 de abril de 2010. Altera a Lei nº 8.616, que contém o Código de Posturas do Município de Belo Horizonte, e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9845/2010>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 9.952**, de 05 de julho de 2010. Institui a Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, de Turismo Cultural e de Negócios, visando atender às demandas da Copa do Mundo FIFA Brasil 2014 no Município. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9952/2010>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 9.959**, de 14 de julho de 2010. Altera a Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996, a Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996, estabelece normas e condições para a urbanização e a regularização fundiária da Zona de Especial Interesse Social - ZEIS, dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo nas Áreas de Especial

Interesse Social - AEIS, e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9959/2010>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 10.065**, de 12 de janeiro de 2011. Altera as leis nºs 7.165/96, 7.166/96, 8.137/00, 8.616/03, 9.037/05, 9.725/09 e 9.959/10 e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/10065/2011>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 10.378**, de 09 de janeiro de 2012. Altera as Leis nºs 5.492/88, 9.010/04, 9.814/10 e 9.959/10, e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/10378/2012>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 10.628**, de 05 de julho de 2013. Disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo em imóveis de propriedade pública situados em AEIS-1. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/10628/2013>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 10.715**, de 17 de janeiro de 2014. Altera a Lei nº 9.725/09, que institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/10715/2014>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 10.716**, de 20 de janeiro de 2014. Altera o Capítulo V da Lei nº 9.959/10 e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/10716/2014>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 10.717**, de 17 de janeiro de 2014. Altera a Lei nº 9.725/09, que institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/10715/2014>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 10.911**, de 2 de março de 2016. Estabelece condições especiais para pagamento da penalidade prevista no art. 12, I da Lei nº 9.952/2010 e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/10911/2016>. Acesso em: 12 de abr.2020.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal n. 11.019**, de 12 de janeiro de 2017. Altera a Lei nº 8.616/03, que “Contém o Código de Posturas do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11019/2017>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Lei Municipal 11.181**, de 8 de agosto de 2019. Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/11181/2019>. Acesso em 20 de out 2019.

CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. **Projeto de Lei Municipal n. 1.749**, de 2015. Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br>. Acesso em 20 de out 2019.

DECRETOS MUNICIPAIS CONSULTADOS

BELO HORIZONTE, **Emenda 154 ao Projeto de Lei Municipal n. 1.749, de 22 de setembro de 2015**. Aprova o Plano Diretor de Belo Horizonte. Comissão Desenvolvimento Econômico da Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/>

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 1**, de 25 de junho de 1924. Aprova o regulamento das feiras livres. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/1/1924>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 2**, de 08 de outubro de 1924. [Sem ementa]. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/2/1924>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3**, de 9 de janeiro de 1948. Cria o serviço de planejamento de Cidades Satélites. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3/1948>. Acessado em: 11 de abril de 2020.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 5**, de 15 de dezembro de 1924. Amplia a Área Operaria os quarteirões 14 e 15 da 8ª secção urbana. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/5/1924>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 9**, de 05 de abril de 1948. Dispõe sobre aprovação de plantas pela Prefeitura. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/9/1948>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 17**, de 21 de novembro de 1927. Regulamenta os serviços de calçamento da Capital. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/17/1927>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 27**, de 23 de junho de 1938. Dispõe sobre plantas de Vilas e de subdivisão de terrenos. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/27/1938>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 30**, de 01 de agosto de 1938. Modifica os artigos 64 e 303 do Regulamento de Construções. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/30/1938>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 54**, de 04 de novembro de 1935. Regula a abertura de ruas e logradouros públicos e o loteamento de terrenos. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/54/1935>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 55**, de 01 de abril de 1939. Dispõe sobre construções nos terrenos marginais à represa da Pampulha. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/55/1939>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 61**, de 11 de fevereiro de 1930. Regula a construção e conservação de passeios. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/61/1930>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 62**, de 27 de fevereiro de 1930. Regula as construções nas villas aprovadas pela Prefeitura, fora do perímetro da cidade. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/62/1930>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 79**, de 21 de junho de 1930. Regulariza o exercício do comércio ambulante nos logradouros públicos da capital. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/79/1930>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 98**, de 31 de janeiro de 1931. Modifica o Regulamento Geral de Construções em Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/98/1931>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 165**, de 01 de setembro de 1933. Modifica a lei n. 363, de 1930. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/165/1933>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 327**, de 12 de agosto de 1954. Dispõe sobre o Regulamento do Ensino Primário Municipal. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/327/1954>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 954**, de 31 de janeiro de 1962. Regulamenta a Lei nº 779, de 20 de maio de 1959. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/954/1962>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 1.263**, de 04 de dezembro de 1964. Dispõe sobre reconstrução de passeios. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG.

Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/1263/1964>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 1.512**, de 30 de janeiro de 1967. Regulamenta a Lei 1.322, de 25 de janeiro de 1967. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/1512/1967>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 2.056**, de 30 de agosto de 1971. Dá a nova redação do disposto no art. 2º “caput” do Decreto Municipal nº 1.714 de 19/12/68. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/2056/1971>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 2.383**, de 06 de julho de 1973. Aprova loteamento que passa a integrar o Bairro das Mangabeiras e contém outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/2383/1973>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 2.393**, de 20 de dezembro de 1974. Dispõe sobre construção e o funcionamento de Postos de Gasolina. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/2393/1974>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 2.433**, de 18 de outubro de 1973. Regula a colocação de trilhos de proteção nos passeios públicos. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/2433/1973>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 2.593**, de 22 de julho de 1974. Dispõe sobre construções no quarteirão 12 (doze) de XII Seção Urbana. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/2593/1974>. Acesso em: 11 de abril de 2020.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 2.848**, de 26 de janeiro de 1976. Modifica normas de construção em lotes de esquina na Pampulha. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/2848/1976>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 2.898**, de 11 de junho de 1976. Estabelece normas de construções na região da Pampulha, definida pela planta C.P. 500-126-M. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/2898/1976>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 2.912**, de 05 de agosto de 1976. Regulamenta a Lei nº 2.060, de 27/04/72, que estabelece normas de prevenção e combate a incêndios em edificações destinadas ao uso coletivo, no Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal

de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/2912/1976>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto n. 2.938**, de 24 de setembro de 1976. Modifica o § 1º do Artigo 4º do Decreto n. nº 2.912, de 3 de agosto de 1976. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/2938/1976>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.003**, de 19 de janeiro de 1977. Estabelece o detalhamento das categorias de usos para o Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3003/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.004**, de 19 de janeiro de 1977. Dispõe sobre a regulamentação da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com a Lei nº 2662, de 29 de novembro de 1976, e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3004/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.043**, de 12 de abril de 1977. Aprova a Resolução nº001 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, criada pelo Decreto n. nº 3004, de 19 de janeiro de 1977. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3043/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.060**, de 16 de maio de 1977. Aprova a Resolução nº 002 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, criada pelo Decreto n. nº 3004, de 19 de janeiro de 1977. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3060/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.063**, de 23 de maio de 1977. Aprova a Resolução nº 003 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, criada pelo Decreto n. nº 3004, de 19 de janeiro de 1977. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3063/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.070**, de 31 de maio de 1977. Aprova a Resolução nº 004 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, criada pelo Decreto n. nº 3004, de 19 de janeiro de 1977. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3063/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.073**, de 19 de janeiro de 1977. Dispõe sobre a regulamentação do uso do solo no setor Especial-1 (SE-1). Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3073/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.074**, de 07 de junho de 1977. Dispõe sobre a regulamentação do uso do solo no Setor Especial-2 (SE-2). Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3074/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.075**, de 07 de junho de 1977. Dispõe sobre a regulamentação do uso do solo no Setor Especial-3 (SE-3). Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3075/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.097**, de 05 de agosto de 1977. Aprova a Resolução nº 005 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, criada pelo Decreto n. nº 3004, de 19 de janeiro de 1977. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3097/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.098**, de 05 de agosto de 1977. Aprova a Resolução nº 006 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, criada pelo Decreto n. nº 3004, de 19 de janeiro de 1977. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3098/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.099**, de 05 de agosto de 1977. Aprova a Resolução nº 007 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, criada pelo Decreto n. nº 3004, de 19 de janeiro de 1977. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3099/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.116**, de 22 de setembro de 1977. Modifica o Decreto n. nº 3099, de 05 de agosto de 1977. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3116/1977>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.463**, de 07 de março de 1979. Estabelece novas rotinas de processos de aprovação de plantas e baixa de construção. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3463/1979>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.491**, de 09 de maio de 1979. Estabelece modelos e características de toldos a serem instalados em Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3491/1979>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.616**, de 13 de novembro de 1979. Altera instruções quanto a representação gráfica de projetos arquitetônicas. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3616/1979>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.623**, de 19 de novembro de 1979. Autoriza a construção de edificações de madeira e de materiais não convencionais, obedecidos os modelos de assentamento MA 1 e MA 2, previsto pela Lei nº 2.262/76. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3623/1979>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 3.735**, de 23 de maio de 1980. Regulamenta o § 3º do artigo 14 da lei nº 2662/76. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/3735/1980>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 4.528**, de 12 de setembro de 1983. Dispõe sobre a estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/4528/1983>. Acesso em: 11 de abril de 2020.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 4.762**, de 10 de agosto de 1984. Cria o Programa Municipal de Regularização de Favelas - PROFAVELA, dispõe sobre sua regulamentação e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/4762/1984>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 4.997**, de 05 de junho de 1985. Dispõe sobre o funcionamento da Comissão Especial de Zoneamento, de acordo com a Lei Municipal nº 4.034, de 25 de março de 1985, e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/4997/1985>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 5.048**, de 07 de agosto de 1985. Aprova o Regimento Interno da Comissão de Uso e Ocupação do Solo. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/5048/1985>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 5.094**, de 19 de setembro de 1985. Dispõe sobre a regulamentação da ocupação dos Setores Especiais (SE-1, SE-2, SE-3 e SE-4). Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/5094/1985>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 5.230**, de 27 de dezembro de 1985. Aprova a Resolução nº 001 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/5230/1985>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 5.465**, de 24 de setembro de 1986. Define tipos de ocupação permitida na Zona Residencial-6 (ZR-6). Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/5465/1986>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 5.487**, de 21 de outubro de 1986. Aprova a Resolução 002 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/5487/1986>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 5.741**, de 09 de outubro de 1987. Aprova a Resolução nº 007 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/5741/1987>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 5.874**, de 12 de fevereiro de 1988. Aprova a Resolução nº 008 da Comissão de Uso e Ocupação do Solo. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/5874/1988>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 5.948**, de 26 de maio de 1988. Regulamenta a Lei Municipal 5.001, de 09 de fevereiro de 1988, que dispõe sobre a Regularização de construções em Situação Irregular e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/5948/1988>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 6.043**, de 25 de agosto de 1988. Prorroga o prazo estipulado no artigo 3º do Decreto n. 5.948, de 25 de maio de 1988. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/6043/1988>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 6.550** de 08 de junho de 1990. Dispõe sobre a regulamentação do Uso e Ocupação do Solo, na Zona Industrial do Bairro Jatobá, quarteirões 02, 04, 106-A, 107-A, 108-A, 109-A e 110-A. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/6550/1990>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 6.571** de 04 de julho de 1990. Homologa a Resolução nº 1/89, da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, instituída pela Portaria nº 3.041, de 09 de junho de 1989. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/6571/1990>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 6.942**, de 22 de agosto de 1991. Modifica o Decreto n. nº 2.912, de 03 de agosto de 1976 e revoga o Decreto n. nº 2.938, de 24 de setembro de 1976. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/6942/1991>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 7.192**, de 02 de abril de 1992. Regulamenta a Lei 5.893/91. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/7192/1992>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 7.192**, de 02 de abril de 1992. Regulamenta a Lei 5.893/91. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/7192/1992>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 7.772**, de 20 de dezembro de 1993. Regulamenta a Lei nº 6.452, de 26 de novembro de 1993, que dispõe sobre a regularização de edificações, e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/7772/1993>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 7.908**, de 07 de junho de 1994. Regulamenta a Lei nº 5.893, de 05 de maio de 1991. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/7908/1994>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 7.945**, de 01 de julho de 1994. Aprova Resoluções da Comissão de Uso e Ocupação do Solo relativas às atividades constantes do Anexo 6, da Lei nº 4.034/85. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/7945/1994>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 8.244**, de 24 de março de 1995. Regulamenta a Lei nº 4.895, de 02 de dezembro de 1987, alterada pelas Leis nº 5.015, de 03 de março de 1988, 5.641, de 23 de dezembro de 1989, 5.678, de 15 de fevereiro de 1990, e Lei nº 5.839, de 28 de dezembro de 1990. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/8244/1995>. Acesso em: 30 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 8.766**, de 10 de junho de 1996. Regulamenta a Lei nº 6.706, de 05 de agosto de 1994, que dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir no Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/8766/1996>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 8.996**, de 18 de novembro de 1996. Homologa a Resolução nº 01 / 96, da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, constituída pela Portaria nº 3.485, de 29 de outubro de 1996. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/8996/1996>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 9.193**, de 29 de abril de 1997. Define procedimentos complementares à Lei 7.166, de 27 de agosto de 1996, para a análise de projetos arquitetônicos. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/9193/1997>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 9.468**, de 23 de dezembro de 1997. Estabelece parâmetros para execução de passeios. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo

Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/9468/1997>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 11.601**, de 09 de janeiro de 2004. Regulamenta a Lei nº 8.616, de 14 de julho de 2003, que contém o Código de Posturas do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/11601/2004>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 11.698**, de 30 de abril de 2004. Altera dispositivos do Decreto n. nº 11.601, de 09 de janeiro de 2004, que “Regulamenta a Lei nº 8.616, de 14 de julho de 2003, que contém o Código de Posturas de Belo Horizonte” e rerratifica suas demais disposições. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/11698/2004>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 11.699**, de 03 de maio de 2004. Altera o Decreto n. nº 2.912, de 03 de agosto de 1976, que estabelece normas de prevenção e combate a incêndio em edificações no Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/11699/2004>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 11.709**, de 13 de maio de 2004. Regulamenta a Lei nº 8.758, de 16 de janeiro de 2004, que institui o Serviço de Arquitetura e Engenharia Públicas no Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/11709/2004>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 11.984**, de 11 de março de 2005. Regulamenta a Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005 - Lei de Regularização de Parcelamentos do Solo e de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/11984/2005>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 11.998**, de 21 de março de 2005. Regulamenta a Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005 - Lei de Regularização de Parcelamentos do Solo e de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/11984/2005>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 12.015**, de 14 de janeiro de 2005. Regulamenta a Lei nº 9.037, de 14 de janeiro de 2005, que “Institui o plano de ação - Programa de Recuperação e Desenvolvimento Ambiental da Bacia da Pampulha - PROPAM - em Belo Horizonte, e regulamenta as ADEs da Bacia da Pampulha, da Pampulha e Trevo, em conformidade com as Leis nºs 7.165/96 e 7.166/96 “. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/12015/2005>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 12.288**, de 17 de janeiro de 2006. Define a composição do Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha - FADE da Pampulha - e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/12288/2006>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 12.378**, de 18 de maio de 2006. Regulamenta a Lei nº 9.074, de 18 de janeiro de 2005, que “Dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo e de edificações no Município de Belo Horizonte e dá outras providências”. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/12378/2006>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 12.684**, de 18 de abril de 2007. Altera o Decreto n. nº 7.908, de 07 de junho de 1994, e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/12684/2007>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 12.732**, de 12 de junho de 2007. Altera o Decreto n. nº 12.015, de 5 de abril de 2.005, que “Regulamenta a Lei nº 9.037, de 14 de janeiro de 2.005, que “Institui o Plano de Ação - Programa de Recuperação e Desenvolvimento Ambiental da Bacia da Pampulha - PROPAM - em Belo Horizonte, e regulamenta as ADEs da Bacia da Pampulha, da Pampulha e Trevo, em conformidade com as Leis nº 7.165/96 e nº 7.166/96”. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/12732/2007>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 13.180**, de 18 de junho de 2008. Disciplina a aplicação do disposto no art. 4º e no §1º do art. 14 da Lei nº 9.563, de 30 de maio de 2008, que “Dispõe sobre a regulamentação da Área de Diretrizes Especiais da Cidade Jardim, instituída pela Lei nº 7.166/96”. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/13180/2008>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 13.213**, de 11 de julho de 2008. Altera o Decreto n. nº 13.180, de 18 de junho de 2008, que Disciplina a aplicação do disposto no art. 4º e no §1º do art. 14 da Lei nº 9.563, de 30 de maio de 2008. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/13213/2008>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 13.566**, de 07 de maio de 2009. Estabelece os procedimentos para o licenciamento de atividades econômicas no Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/13566/2009>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 13.842**, de 11 de janeiro de 2010. Regulamenta a Lei nº 9.725/09, que contém o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/13842/2010>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 13.882**, de 12 de fevereiro de 2010. Altera o Decreto n. nº 13.842/10, que “Regulamenta a Lei n. 9.725/09, que contém o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/13882/2010>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 13.950**, de 29 de abril de 2010. Altera o Decreto n. nº 13.842/10, que “Regulamenta a Lei nº 9.725/09, que contém o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/13950/2010>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 14.060**, de 06 de agosto de 2010. Regulamenta a Lei nº 8.616/03, que “Contém o Código de Posturas do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/14060/2010>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 14.066**, de 11 de agosto de 2010. Regulamenta a Lei nº 9.952/10, que “institui a Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, Turismo e de Negócios, visando atender às demandas da Copa do Mundo FIFA Brasil 2014, no Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/14066/2010>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 14.408**, de 09 de maio de 2011. Altera o Decreto n. nº 13.842/10, que “Regulamenta a Lei nº 9.725/09, que contém o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/14408/2011>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 14.479**, de 13 de julho de 2011. Regulamenta o processo de licenciamento urbanístico no Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/14479/2011>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 14.508**, de 26 de julho de 2011. Altera o Decreto n. nº 13.842/10, que Regulamenta o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/14508/2011>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 14.591**, de 28 de setembro de 2011. Altera o Decreto n. nº 13.842/10, que “Regulamenta a Lei nº 9.725/09, que contém o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/14591/2011>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 14.594**, de 30 de agosto de 2011. Regulamenta o processo de licenciamento integrado de Empreendimento De Impacto, bem como o processo de licenciamento urbanístico, no Município de Belo Horizonte e institui a Comissão de Interface para Orientação e Acompanhamento do Processo de Licenciamento de Empreendimentos de Impacto. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/14594/2011>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 14.870**, de 28 de março de 2012. Institui Área de Especial Interesse Social no Município. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/14870/2012>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 14.873**, de 28 de março de 2012. Altera o Decreto n. nº 13.842/10, que regulamenta a Lei nº 9.725/09, que contém o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/14873/2012>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 14.946**, de 29 de junho de 2012. Institui Área de Especial Interesse Social no Município. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/14946/2012>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 15.187**, de 04 de abril de 2013. Altera o Decreto n. nº 14.060/2010. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/15187/2013>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 15.861**, de 02 de janeiro de 2015. Altera o Decreto n. nº 14.060/2010 e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/15861/2015>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 15.895**, de 12 de março de 2015. Estabelece regras e condições para a instalação de “parklets” no Município e dá outras providências. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/15895/2015>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 16.042**, de 23 de julho de 2015. Altera o Decreto n. nº 15.895/2015. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/16042/2015>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 16.278**, de 05 de abril de 2016. Altera o Decreto n. nº 13.842/10. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/16278/2016>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 16.313**, de 09 de maio de 2016. Altera o Decreto n. nº 14.060/10, que regulamenta o Código de Posturas do Município. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/16313/2016>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 16.346**, de 16 de junho de 2016. Altera o Decreto n. nº 13.842/10. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/16346/2016>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 16.440**, de 04 de outubro de 2016. Altera o Decreto n. nº 13.842/2010, que Regulamenta a Lei nº 9.725/09, que contém o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/16440/2016>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 16.592**, de 17 de março de 2017. Altera o Decreto n. nº 13.842/2010. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/16592/2017>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto Municipal n. 16.628**, de 09 de junho de 2017. Altera o Decreto n. nº 14.060/2010. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto/16628/2017>. Acesso em: 03 jul. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto-Lei Municipal n. 84**, de 21 de dezembro de 1940. Aprova o Regulamento de Construções da Prefeitura de Belo Horizonte. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto-lei/84/1940>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto-Lei Municipal n. 99**, de 25 de agosto de 1941. Dá nova redação e modifica o Decreto n. nº 55, de 1.939, dispendo sobre a subdivisão de terrenos e construções particulares na faixa marginal à represa da Pampulha. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto-lei/99/1941>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto-Lei Municipal n. 125**, de 26 de dezembro de 1942. Autoriza a Prefeitura de Belo Horizonte a adquirir imóveis para os fins que menciona. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto-lei/125/1942>. Acesso em: 24 jun. 2019.

BELO HORIZONTE. **Decreto-Lei Municipal n. 2.030-A**, de 18 de janeiro de 1947. Dispõe sobre subdivisão de terrenos e construções na Pampulha. Câmara Municipal de Belo Horizonte, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/decreto-lei/2030/1947>. Acesso em: 30 jun. 2019.

LEIS ESTADUAIS CONSULTADAS

MINAS GERAIS. **Lei Adicional Estadual n. I**, de 30 de julho de 1891. Determina os pontos que devem ser estudados para a construção da Nova Capital. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEA&num=1&comp=&ano=1891>. Acesso em 06 de abr. 2020.

MINAS GERAIS. **Lei Adicional Estadual n. III**, de 17 de dezembro de 1893. Fixa o lugar em que deve ser construída a capital do Estado e dá outras Providências. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEA&num=3&comp=&ano>

MINAS GERAIS. **Lei Estadual 32**, de 23 de julho de 1892. Autoriza o Presidente do Estado a promover imigração de trabalhadores, mediante a concessão de diversos favores. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEI&num=32&comp=&ano=1892&aba=js_textoAtualizado#texto. Acessado em: 02 jul. 2019.

MINAS GERAIS. **Lei Estadual 150**, de 20 de julho de 1896. Autoriza o Governo, por conta do crédito do artigo 6º da lei nº 32, de 18 de julho de 1892, a estabelecer seis “Núcleos Coloniais” à margem das Estradas de Ferro, nos pontos julgados mais convenientes a juízo do Governo e contém outras disposições. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEI&num=150&comp=&ano=1896&aba=js_textoOriginal#texto Acesso em: 02 jul. 2019.

MINAS GERAIS. **Lei Estadual 173**, de 04 de agosto de 1896. Dispõe sobre Legitimação de posse e concessão de terras pública. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEA&num=1&comp=&ano=1896>. Acesso em 06 de abr. 2020.

MINAS GERAIS. **Lei Estadual n. 302**, de 01 de dezembro de 1901. Muda para “Belo Horizonte” a denominação da Capital do Estado de Minas Gerais. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEI&num=302&comp=&ano=1901&aba=js_textoOriginal#texto Acesso em 04 de abr. de 2020.

MINAS GERAIS. **Lei Estadual n. 14.309**, de 19 de junho de 2002. Dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade no estado. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEI&num=14309&comp=&ano=2002>. Acesso em: 02 jul. 2019.

MINAS GERAIS. **Lei Estadual n. 15.979**, de 13 de janeiro de 2006. Cria a Estação Ecológica do Cercadinho e dá outras providências. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEI&num=15979&comp=&ano=2006&aba=js_textoOriginal#texto Acesso em: 12 de abr. de 2020.

MINAS GERAIS. **Lei Estadual n. 20.922**, de 16 de outubro de 2013. Dispõe sobre as políticas florestal e de proteção à biodiversidade no estado. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEI&num=20922&comp=&ano=2013>. Acesso em: 03 jul. 2019.

DECRETOS ESTADUAIS CONSULTADOS

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 680**, de 14 de fevereiro de 1894. Regula o disposto no art. 2º da lei n. 3 de 17 de dezembro de 1893, adicional à constituição do estado. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=680&comp=&ano=1894>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 803**, de 11 de janeiro de 1895. Estabelece as bases para o levantamento do Plano Geral da capital do Estado, em construção no Distrito de Belo Horizonte, desmembrando para esse fim do Município de Sabará, em bem assim para as concessões, vendas e distribuições de lotes urbanos e suburbanos para construções naquele distrito. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=803&comp=&ano=1895>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 817**, de 15 de abril de 1895. Aprova a planta geral da Cidade de Minas, futura capital do estado de Minas Gerais. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=817&comp=&ano=1895>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 818**, de 15 de abril de 1895. Promulga o regulamento para a construção de casas para os funcionários públicos concessionários de lotes na nova capital. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=818&comp=&ano=1895>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 847**, de 20 de agosto de 1895. Estabelece o modo de serem adjudicados aos funcionários públicos os lotes contíguos aos que lhes forem concedidos na nova capital, prorroga o prazo para apresentação dos respectivos requerimentos e contém outras disposições sobre o assunto. In: *Collecção das Leis e Decretos do Estado de Minas Geraes (1891-1930)* Disponível em: <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/4692> Acesso em 06 de abr. 2020.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 849**, de 29 de agosto de 1895. Modifica algumas disposições do regulamento sobre construções de casas para funcionários, na nova capital. In: *Collecção das Leis e Decretos do Estado de Minas Geraes (1891-1930)* Disponível em: <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/4692> Acesso em 06 de abr. 2020.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 937**, de 20 de maio de 1896. Modifica algumas disposições dos regulamentos de construção de casas para funcionários públicos e concessão de lotes contíguos na nova capital. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=937&comp=&ano=1896>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 959**, de 20 de agosto de 1896. Autoriza o engenheiro chefe da Comissão Construtora da Nova Capital a vender diretamente lotes de terrenos urbanos, suburbanos ou de sítio destinados a construções particulares. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=959&comp=&ano=1896>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 1.093**, de 03 de janeiro de 1898. Declara extinta a Comissão Construtora da Nova Capital e dá providências para a continuação das obras em andamento. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=959&comp=&ano=1898>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 1.211**, de 31 de outubro de 1898. Promulga as posturas da cidade de Minas. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=1211&comp=&ano=1898>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 1.273**, de 11 de abril de 1899. Aprova a planta organizada que dá novos limites às Zonas Urbanas, suburbana e colonial desta capital. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=1273&comp=&ano=1899>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 1.276**, de 14 de abril de 1899. Cria três núcleos coloniais em termos adjacentes à Capital de Minas. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=1276&comp=&ano=1899&aba=js_textoOriginal#texto

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 1.360**, de 14 de fevereiro de 1900. Estabelece o regulamento para os teatros. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=1360&comp=&ano=1900>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 1.453**, de 27 de março de 1901. Aprova o regulamento das construções, reconstruções e demolições de obras na cidade de Minas. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=1453&comp=&ano=1901>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 1.533**, de 04 de agosto de 1902. Aprova o regulamento contendo diversas posturas da cidade de Belo Horizonte. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=1533&comp=&ano=1902>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 2.029**, 17 de junho de 1907. Cria uma colônia agrícola em terras das fazendas Barreiro e Jatobá, município da capital e da propriedade do Estado, sob a denominação de Colônia da Vargem Grande. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=2029&comp=&ano=1907>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 3.272**, de 12 de agosto de 1911. Declara emancipada a Colônia Américo Werneck, sita nos subúrbios da capital. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=3272&comp=&ano=1911>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 3.278**, de 19 de agosto de 1911. Declara emancipada a Colônia “Adalberto Ferraz” sita nos subúrbios da capital. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=3278&comp=&ano=1911>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 3.310**, de 09 de agosto de 1911. Declara emancipada a Colônia “Bias Fortes”, sita em Cardoso, subúrbio da capital. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=3310&comp=&ano=1911>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 3.345**, de 21 de outubro de 1911. Declara emancipada a “Colônia Carlos Prates”, sita em um dos subúrbios da capital. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=3345&comp=&ano=1911>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 3.712**, de 24 de setembro de 1912. Torna extensivas às áreas suburbanas da cidade de Belo Horizonte algumas disposições do regulamento de construção na área urbana. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=3712&comp=&ano=1912>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 4.194**, de 30 de maio 1914. Declara Emancipada a Colônia Afonso Pena, sita nos subúrbios dessa capital Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=4194&comp=&ano=1914>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MINAS GERAIS, **Decreto Estadual n. 6.430**, de 15 de dezembro de 1923. Declara emancipada a Colônia “Vargem Grande”, sita no município de Belo Horizonte. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=6430&comp=&ano=1923>

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 7.352**, de 06 de setembro de 1926. Aprova a planta geral da cidade de Belo Horizonte. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em:
<https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=4189&comp=&ano=1914>. Acesso em: 24 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 20.793**, de 08 de setembro de 1980. Define como de interesse especial, para proteção de mananciais, terrenos situados na bacia hidrográfica do reservatório de Vargem das Flores. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em:
<https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=20793&comp=&ano=1980>. Acesso em: 30 jun. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 39.585**, de 11 de maio de 1998. Estabelece normas sobre o exame e anuência prévia do estado para aprovação de projetos de loteamento e desmembramento urbano pelos municípios. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em:
<https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=39585&comp=&ano=1998>. Acesso em: 02 jul. 2019.

MINAS GERAIS. **Decreto Estadual n. 44.646**, de 31 de outubro de 2007. Disciplina o exame e anuência prévia pelo estado, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana – SEDRU, para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos de áreas para fins urbanos pelos municípios. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, MG. Disponível em:
<https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=DEC&num=44646&comp=&ano=2007>. Acesso em: 02 jul. 2019.

LEIS FEDERAIS CONSULTADAS

BRASIL. **Lei Imperial n. 601**, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L0601-1850.htm. Acesso em: 23 jun. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 125**, de 03 de dezembro de 1935. Estabelece regras a construção de edifícios públicos. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/L0125.htm. Acesso em: 24 jun. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 3.071**, de 1 de janeiro de 1916, Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm. Acesso em: 23 jun. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 4.504**, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 30 jun. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 30 jun. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 4.771**, de 15 de setembro de 1965. Institui o novo Código Florestal. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4771.htm. Acesso em: 30 jun. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm, Acesso em: 30 jun. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Planalto**, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em: 30 jun. 2019. BRASIL.

BRASIL. **Lei Federal n. 9.785**, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9785.htm. Acesso em: 02 jul. 2019.

BRASIL, **Lei Federal 10.098**, de 19 de dezembro de 2000. Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L10098.htm Acesso em: 12 de abr. 2020.

BRASIL. **Lei Federal n. 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras

providências. Planalto, Brasília, DF. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 02 jul. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 02 jul. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 10.741**, de 1º de outubro 2003. Dispõe sobre o Estatuto do Idoso e dá outras providências. Planalto, Brasília, DF. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/l10.741.htm Acesso em: 12 de abr. 2020.

BRASIL. **Lei Federal n. 10.931**, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm. Acesso em: 02 jul. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 11.888**, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm. Acesso em: 02 jul. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 11.977**, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Planalto, Brasília, DF. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 02 jul. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 12.651**, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Planalto, Brasília, DF. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm. Acesso em: 03 jul. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 13.089**, de 12 de janeiro de 2015. Institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13089.htm. Acesso em: 03 jul. 2019.

BRASIL. **Lei Federal n. 13.146**, de 6 de julho de 2015. Institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência). Planalto, Brasília, DF.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13146.htm
Acesso em: 12 de abr. 2020.

BRASIL. **Lei Federal n. 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 03 jul. 2019.

DECRETOS FEDERAIS CONSULTADOS

BRASIL. **Decreto Imperial n. 1.318**, de 30 de janeiro de 1854. Manda executar a Lei Federal n. 601, de 18 de setembro de 1850. Brasil. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm, Acesso em: 23 jun. 2019.

BRASIL. **Decreto Federal n. 3.079**, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D3079.htm. Acesso em: 24 jun. 2019.

BRASIL. **Decreto Federal n. 4.857**, de 09 de novembro de 1939. Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D4857.htm. Acesso em: 24 jun. 2019.

BRASIL. **Decreto Federal n. 23.793**, de 23 de janeiro de 1934. Aprova o código florestal que com este baixa. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D23793.htm. Acesso em: 24 jun. 2019.

BRASIL. **Decreto Federal n. 59.428**, de 21 de novembro de 1966. Regulamenta os Capítulos I e II do Título II, o Capítulo II do Título III, e os arts. 81 - 82 - 83 - 91 - 109 - 111 - 114 - 115 e 126 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, o art. 22 do Decreto-lei nº 22.239, de 19 de dezembro de 1932, e os arts. 9 - 10 - 11 - 12 - 22 e 23 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59428.htm. Acesso em: 30 jun. 2019.

BRASIL. **Decreto-Lei Federal n. 58**, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 24 jun. 2019.

BRASIL. **Decreto-Lei Federal n. 271**, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm, Acesso em: 30 jun. 2019.

BRASIL. **Decreto-Lei Federal n. 1.000**, de 21 de outubro de 1969. Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil e legislação posterior. Planalto, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1965-1988/Del1000.htm. Acesso em: 30 jun. 2019.

GLOSSÁRIO

Acréscimo – **(1)** Aumento, contíguo, de uma construção, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos, ou ampliando compartimentos já existentes (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Aumento de uma construção, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando compartimentos já existentes (Capítulo I, Decreto-Lei 84). **(3)** Aumento da taxa de ocupação do coeficiente de aproveitamento de uma edificação (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2662). **(4)** Aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Adensamento - Intensificação de uso do solo (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Administração Pública - É a esfera de poder responsável pela administração das políticas públicas, sendo elas políticas de estado ou de governo.

Afastamento de Fundo – **(1)** Menor distância entre a edificação e a divisa de fundo do lote (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Menor distância entre a edificação e a divisa do fundo do lote, medida normalmente à divisa (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Afastamento de Fundos Mínimo (AFUmin) - Menor distância permitida entre qualquer elemento construtivo da edificação, (exceto saliências) e as divisas de fundos, medida perpendicularmente a essas (Anexo XI Lei Mun. 11181).

Afastamento Frontal – **(1)** Distância entre a fachada da edificação e o alinhamento. **(2)** Espaço situado entre a edificação e o alinhamento do terreno (Anexo XI Lei Mun. 11181). **(3)** Menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida normalmente ao alinhamento (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Afastamento Frontal Mínimo (AFmin) - **(1)** Espaço determinado pela menor distância permitida entre a edificação e o alinhamento do terreno, medida perpendicularmente a este (Anexo XI Lei Mun. 11181). **(2)** Menor distância permitida entre a edificação e o alinhamento do terreno, medida perpendicularmente a este (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Afastamento Frontal ou Recuo – Menor distância entre a edificação e o alinhamento (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262).

Afastamento Lateral - **(1)** Menor distância entre a edificação e as divisas do fundo do lote (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Menor distância entre a edificação e as divisas laterais do lote, medida normalmente à divisa (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Afastamento Lateral e de Fundo Mínimo - menor distância permitida entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida perpendicularmente a essas (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Afastamento Lateral Mínimo (ALmin) - Menor distância permitida entre qualquer elemento construtivo da edificação, (exceto saliências) e as divisas laterais, medida perpendicularmente a essas (Anexo XI Lei Mun. 11181).

Alinhamento – **(1)** divisa frontal que faz a interseção do lote com a rua. **(2)** Limite divisório entre o lote e o logradouro público ou as áreas verdes abertas (Glossário Lei Mun. 11181). **(3)** Limite entre o lote e o logradouro público (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(4)** Limite entre o lote e a via de circulação que lhe dá acesso (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). **(5)** Limite divisório entre o lote e o logradouro público (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166). **(6)** É a linha projetada e locada pelas autoridades municipais, para demarcar o limite entre o terreno e o logradouro público (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(7)** Linha projetada e locada pelas autoridades municipais para marcar o limite entre o lote de terreno e o logradouro público (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Alteração de Parcelamento – Processo de reconfiguração de divisas de áreas já parceladas. As alterações de parcelamento poderão ocorrer por meio de modificação de parcelamento ou de reparcelamento, nos termos da Lei Municipal 11181 de 2019 (Art. 116 Lei Mun. 11181).

Altimetria Máxima - Altura máxima da edificação, a partir de todos os pontos do terreno natural, incluindo todos seus elementos construtivos, inclusive a caixa d'água e a casa de máquinas (Glossário Lei Mun. 11181).

Altura - De um edifício sobre a rua é o seguimento da vertical a meio da fachada entre o nível do meio fio da via pública e: o ponto mediano das coberturas inclinadas, quando a este ponto não estiver encoberto por frontão, platibanda, ou por qualquer outro coroamento; o ponto mais alto do frontão, platibanda, ou de qualquer outro coroamento, quando estes coroamentos excederem ao ponto mediano das coberturas; o ponto mais alto das vigas principais, no caso de coberturas horizontais (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Altura de Fachada - Distância vertical, medida no meio da fachada, entre o nível do meio-fio e o nível do ápice da fachada - quando a construção estiver no alinhamento do logradouro - ou entre o nível do ápice da fachada (sempre no meio desta) e o nível do terreno ou calçada

que lhe fica junto - quando a construção estiver afastada do alinhamento. Na medida da altura não se contam pequenos ornatos acima do ápice. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Altura Máxima na Divisa - (1) Distância máxima vertical em que todos os elementos construtivos de uma edificação podem ser implantados sobre as divisas laterais e de fundos, medida do ponto mais alto da edificação sobre a divisa lateral ou de fundos até a cota do nível de referência estabelecido conforme a topografia do terreno. (2) Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação na divisa até a cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno. (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Alvará de Construção - Documento emitido pela Prefeitura de Belo Horizonte com a finalidade de permitir a execução de obras de edificação conforme o projeto aprovado.

Alvará de Localização e Funcionamento - Documento emitido pela Prefeitura de Belo Horizonte com a finalidade de atestar a possibilidade de funcionamento de uma atividade não residencial conforme parâmetros urbanísticos estabelecidos em lei.

Alvará de Obras de Urbanização - Documento emitido pela Prefeitura de Belo Horizonte com a finalidade de permitir a execução de obras de loteamento conforme o projeto aprovado.

Ambiência - Qualidade de determinado lugar, que corresponde a um conjunto de elementos físicos - naturais e construídos -, estéticos, repletos de significados, em função de valores e vivências dos grupos sociais que, historicamente, constroem a cidade (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Andar - É qualquer pavimento acima do rés do chão, ou acima da sobreloja. Considera-se comumente, entretanto, andar térreo, o que estiver acima do porão ou embasamento (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Área - (1) É a parte do lote de terreno não ocupada por edifício, excluída a superfície correspondente à projeção horizontal das saliências de balanço superior a vinte e cinco centímetros (0m25). Uma área é considerada principal, quando se destina a iluminar, ventilar ou insolar qualquer compartimento (Capítulo I, Lei Mun. 363). (2) Parte do lote de terreno não ocupada por edifício, excluída a superfície correspondente à projeção horizontal das saliências de balanço superior a 0,25m (vinte e cinco centímetros). Uma área é considerada principal quando se destina a iluminar e ventilar compartimento de permanência prolongada (diurna ou noturna); e secundária, quando tem por fim ventilar e iluminar compartimento de utilização transitória. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Área Aberta - área cujo perímetro é aberto em 1 (um) dos lados, sendo guarnecida, nos outros, por paredes de edifício ou divisas do lote. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Área Bruta do Pavimento - É a soma das áreas úteis com as áreas das seções horizontais das paredes que separam os compartimentos (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262).

Área Comum - (1) É a área interior, que serve a dois, ou mais prédios (Capítulo I, Lei Mun. 363). (2) Área que serve a 2 (dois) ou mais prédios. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Área Construída - é a soma das áreas de todos os pavimentos de um edifício, inclusive as áreas de edículas. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor).

Área da Atividade - área total edificada ocupada, acrescida dos espaços descobertos destinados ao seu exercício (Art. 174 Lei Mun. 11181).

Área de Carga e Descarga - Área destinada a carregar e descarregar mercadorias (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Área de Circulação Vertical - Área correspondente ao poço dos elevadores e às caixas de escada, de utilização coletiva (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262).

Área de Diretrizes Especiais - Áreas consideradas de caráter peculiar e que demandam tratamento diferenciado diante dos parâmetros estabelecidos amplamente para a cidade.

Área de Diretrizes Especiais de Interesse Ambiental – Áreas nas quais existe interesse público na preservação ambiental, em decorrência da presença de atributos ambientais relevantes ou da necessidade de qualificação ambiental das unidades de vizinhança, a ser incentivada por meio de mecanismos previstos na legislação municipal

Área de Diretrizes Especiais Prioritariamente Destinada à Manutenção da Ambiência Residencial - São as criadas com o objetivo garantir a manutenção da ambiência predominantemente residencial das porções do território municipal que abarcam, mediante definição de parâmetros específicos de ocupação e uso do solo (ADEs Belvedere, Belvedere III, Estoril, Mangabeiras, São Bento e Santa Lúcia).

Área de Divisa - (1) É a área fechada em todo seu perímetro, realizado o fechamento, em parte, por paredes do edifício e, em parte, por divisa, ou divisas, do lote (Capítulo I, Lei Mun. 363). (2) Área guarnecida em parte por paredes do edifício e em parte por divisa ou divisas de lote. A área de divisa é considerada área fechada. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Área de Embarque e Desembarque - Área destinada a embarque e desembarque de pessoas (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Área de Especial Interesse Social - Áreas destinadas à implantação de programas de interesse social direcionadas ao uso habitacional.

Área de Estacionamento - **(1)** Área destinada a estacionamento, manobra ou guarda de veículos (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Área de Frente - É a área situada entre a fachada da frente do edifício e o alinhamento do respectivo lote (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Área de Fruição Pública - é o espaço contíguo ao logradouro público, destinado à ampliação de áreas verdes e à formação de faixas, largos e praças para convívio coletivo. Deve ser de livre acesso e constitui limitação administrativa permanente, vedada sua ocupação ou obstrução com edificações, instalações ou equipamentos. Sua manutenção é de responsabilidade do proprietário (Art. 36 Lei Mun. 11181).

Área de Fundo - É a área situada entre a divisa do fundo do lote e a face posterior extrema do edifício (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Área de Iluminação e Ventilação - Área livre destinada a iluminação e ventilação, indispensável aos compartimentos (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Área de Interesse Ambiental - Porções territoriais sobre as quais existe interesse público da preservação dos recursos naturais não necessariamente demarcadas como Área de Preservação Permanente, mas que interferem diretamente no funcionamento da dinâmica e no sistema ambiental.

Área de Preservação Ambiental - Áreas determinadas como de interesse ambiental nas Diretrizes de Parcelamento do Solo. É determinada pela SMMA.

Área de Preservação Permanente - **(1)** Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (Art. 2º da Lei Federal 12651, de 25 de maio de 2012). **(2)** Porções territoriais sobre as quais existe interesse público da preservação dos recursos naturais como áreas entorno de corpos hídricos, nascentes, topos de morro, fundos de vale, etc. São instituídas pelo Código Florestal Brasileiro.

Área de Uso Comum - (1) Área de edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva dos ocupantes da mesma (Glossário Lei Mun. 11181). (2) Área de edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva dos ocupantes da mesma (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Área Exterior - É a área, cujo perímetro é aberto em parte, sendo fechado, pelo menos, em dois (2) dos seus lados, por paredes do edifício. Uma área exterior será a) lateral; b) de frente, ou c) de fundo, - conforme sua situação (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Área Externa - Área que se estende, sem interrupção por corpo de edifício, entre as paredes deste e as divisas do lote. A área externa será de frente, lateral ou de fundo, conforme a situação. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Área Fechada - Área guarnecida por paredes em todo seu perímetro. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Área Interior - É a área fechada, em todo seu perímetro, por paredes do edifício (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Área Lateral - É a área que fica entre as paredes do edifício e as divisas laterais do lote. Se esta área se estender, sem interrupção, da frente ao fundo do lote, chamar-se-á área lateral de passagem (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Área Líquida Edificada/Construída - (1) Área calculada de acordo com a seguinte fórmula: Área líquida edificada = área total edificada – acréscimos da tabela 7 do Anexo XII desta lei. Deve ser considerada a “Relação Área X Pé Direito” da tabela 6 do Anexo XII desta lei (Glossário Lei Mun. 11181). (2) Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas, conforme previsto no texto legal (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). (2) Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme previsto no texto legal (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Área Operária - Regiões em que, em Belo Horizonte, nas décadas de 1920/1930, se acreditava serem ideais para a construção de habitação direcionada a camadas sociais de baixa renda

Área Pública - As áreas destinadas às vias de circulação, a implantação de equipamentos urbano e comunitário bem como a espaços livres de uso público (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Área Total de Edificação - Soma das áreas brutas dos pavimentos (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262).

Área Total Edificada/Construída - **(1)** Toda a área construída de uma edificação, medida externamente (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Soma das áreas de construção da edificação medidas externamente (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). **(3)** Soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Área Útil - É a área do piso de um compartimento (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262).

Área Utilizada – Área edificada ocupada pela atividade, acrescida dos espaços descobertos destinados ao seu exercício (Glossário Lei Mun. 11181 - Art. 174 Lei Mun. 11181)

Área Verdes - Áreas livres de caráter permanente com vegetação, destinadas à recreação e lazer (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262).

Ático - Andar de pé direito reduzido, que oculta o telhado, ou que se interpõe a dois andares de ordem elevada (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Atividade auxiliar - Aquelas complementares ao funcionamento das atividades econômicas e serviços de uso coletivo e estão identificadas no Anexo XIII da Lei Mun. 11181 (Art. 175 Lei Mun. 11181)

Atividade individual de pequeno rendimento - são aquelas atividades econômicas destinadas exclusivamente ao sustento próprio da própria família o isentas do Imposto de Indústrias e Profissões, nos termos do art. 199, item VI, do Código Tributário do Município. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Baixa de Edificações - Documento emitido pelo Município de Belo Horizonte com a finalidade de atestar a conclusão de uma edificação conforme o projeto aprovado inicialmente, a regularidade obtida por anistia conforme os trâmites das leis de regularização ou a regularidade obtida pela regularização com atendimento aos parâmetros das leis vigentes.

Benefício Decorrente da Produção de HIS - BPH – Constitui potencial construtivo adicional transferível, outorgado de forma gratuita em decorrência da implantação de unidades habitacionais destinadas a famílias com renda inferior a um salário mínimo. (Art. 58 Lei 11181).

Benefício Urbanístico – Benefício de superação do potencial construtivo básico adquirido por meio de ODC, TDC ou CPACS (advindo de Operação Urbana Consorciada); a solução projetual de gentileza urbana e a produção de HIS. (Art. 45 Lei Mun. 11181)

Brise - Conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Caixa de Captação - dispositivo complementar à TP, com função de amortecimento da descarga de água pluvial na rede pública de drenagem, bem como de melhoria do funcionamento do sistema de micro e macrodrenagem (Art. 161 Lei Mun. 11181).

Calçada de Um Prédio - **(1)** É o revestimento do terreno junto às paredes do prédio, com material impermeável e resistente (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Revestimento de certa faixa de terreno, junto às paredes do prédio, com material impermeável e resistente. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Capacidade de Suporte - Equilíbrio entre a propensão e a possibilidade de cada porção territorial receber densificação construtiva e populacional e a necessidade de preservação de atributos ambientais e culturais que possui (Glossário Lei Mun. 11181).

Cava ou Subterrâneo - Espaço vazio, com ou sem divisões, situado sob o pavimento térreo de um edifício, tendo o piso em nível inferior ao do terreno circundante e abaixo dele mais da metade do seu pé direito. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Centro Comercial - É a área indicada esquematicamente sob essa denominação nos mapas n°s 1, 2 e 3, em escala 1:40.000, e delimitada pelo perímetro que se segue: começa na Praça Raul Soares, segue pela Av. Augusto de Lima, em direção SE, até a rua Bahia, segue por esta em direção SO até a rua Guajajaras, segue por esta, em direção SE, até a Av. Afonso Pena, segue por esta, em direção NO, até a Rua Bahia, segue por esta, em direção NE, até a Av. Te. Cristina, segue por esta, em direção NE, até a Av. Andradas, segue por esta, em direção NE, até a Av. do Contorno, segue por esta em direção NO, até a Av. Bias Fortes, e segue por esta, em direção SE, até o ponto de início, Praça Raul Soares. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor).

Certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) –Títulos de Benefício Urbanístico gerado como contrapartida de Operações Urbanas Consorciadas regulado por legislação específica.

Cidade formal - porção urbana sobre a qual se pode atestar regularidade diante das leis urbanísticas, munida de infraestrutura e cuja posse dos imóveis geralmente é amparada por propriedade atestada por registro cartorial

Cidade Informal - porção urbana sobre a qual não se pode atestar total regularidade diante das leis urbanísticas, com infraestrutura precária ou inexistente e cuja posse dos imóveis geralmente é obtida por invasão ou outra forma de propriedade não é amparada por registro cartorial

Circulação Horizontal Coletiva - (1) Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas (Glossário Lei Mun. 11181). (2) Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Circulação Vertical Coletiva - (1) Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como caixas de escadas, de elevadores e rampas (Glossário Lei Mun. 11181). (2) Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como caixas de escadas, de elevadores e rampas (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Coberta - Construção constituída por uma cobertura suportada, pelo menos em parte, por meio de coluna ou pilar, e aberta em todas as faces ou parcialmente fechada. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Cobertura - Último pavimento de uma unidade residencial em edificação com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Coefficiente de Aproveitamento - (1) Fator de proporcionalidade que delimita a área máxima a ser edificada baseada no tamanho do lote a ser edificado. (2) Relação entre a área total edificada e a área do lote (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). (3) Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). (4) Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada, admitida no terreno (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) - Índice que, multiplicado pela área do terreno, define o potencial construtivo inerente ao mesmo, a ser exercido por empreendimento público ou privado de forma gratuita (Glossário Lei Mun. 11181).

Coefficiente de Aproveitamento Centralidade (CAcent) – (1) Índice que, para os imóveis inseridos em área de centralidade, substitui o CMax. Sua efetivação é condicionada à aquisição de potencial construtivo adicional por meio da outorga onerosa ou gratuita do direito de construir ou da transferência do direito de construir (Glossário Lei Mun. 11181). (2) Define o direito de construir adicional, entendido como bem dominical, de titularidade do Executivo, com funções urbanísticas e socioambientais nas regiões classificadas como centralidades (Art. 45 Lei Mun. 11181).

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CMax) – (1) Índice que define o direito de construir adicional, entendido como bem dominical, de titularidade do Executivo, com funções urbanísticas e socioambientais. (Art. 45 Lei Mun. 11181). (2) Índice que, multiplicado pela área

do terreno, define o potencial construtivo máximo aplicável ao mesmo. Sua efetivação é condicionada à aquisição de potencial construtivo adicional por meio da outorga onerosa ou gratuita do direito de construir ou da transferência do direito de construir (Glossário Lei Mun. 11181).

Coefficiente de aproveitamento Mínimo (CA_{min}) – (1) Índice que, multiplicado pela área do terreno, define o aproveitamento construtivo mínimo a ser exercido por empreendimento privado para fins de aplicação do instrumento da edificação compulsória (Glossário Lei Mun. 11181).

Comissão de Diretrizes de Parcelamento - Comissão composta por representantes de vários órgãos do poder executivo cuja responsabilidade é estabelecer diretrizes específicas para os projetos de parcelamento do solo em Belo Horizonte.

Comissão de Uso e Ocupação do Solo – Comissão criada em Belo Horizonte na década de 1970 responsável por deliberar sobre as questões omissas da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo. Esta comissão que permaneceu ativa até a criação do Conselho Municipal de Políticas Urbanas em 1996.

Concessão Urbanística – Ferramenta de planejamento que permite ao executivo proceder a implementação de planos e projetos de interesse público, viabilizadas por meio de cooperação da iniciativa privada ou de outros entes públicos, cuja remuneração do parceiro é derivada da exploração da obra realizada.

Conexão Verde - vias que interligam zonas de preservação ambiental e áreas de diretrizes especiais ambientais, visando à melhoria da arborização urbana e à formação de corredores ecológicos; (Art. 198 Lei Mun. 11181)

Conexões de Fundo de Vale: fundos de vale onde há necessidade de saneamento ambiental amplo, visando à restauração da qualidade dos cursos d'água, à necessidade de contenção de cheias, à recuperação de ambientes hídricos e à intervenção em áreas de preservação permanente, de forma a viabilizar a implantação de parques lineares (Art. 198 Lei Mun. 11181)

Conferência Municipal de Política Urbana – Evento que promovido pelo Executivo com o objetivo avaliar a condução e os impactos da implementação da política urbana municipal e apontar diretrizes para seu aprimoramento.

Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH - órgão responsável pelo controle social e de participação para garantia da preservação do patrimônio histórico e cultural do município.

Conselho Municipal de Mobilidade Urbana – Comurb - órgão responsável pelo controle social e de participação popular adequados e eficazes para garantir a transparência das ações do PlanMob-BH.

Conselho Municipal de Políticas Urbanas – COMPUR - Órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública de matérias de política urbana (art. 83 Lei Mun. 11181).

Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM - órgão responsável pelo controle social e de participação para garantia da preservação do meio ambiente no município de Belo Horizonte.

Consertos de um Prédio – (1) São obras de substituição de partes deterioradas da construção, desde que tais obras não excedam a $\frac{1}{4}$ (um quarto) de todo o elemento correspondente, em cada compartimento onde devam ser executados (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Obras de substituição de partes deterioradas da construção, desde que tais obras não excedam a metade de todo o elemento correspondente em cada compartimento onde devam ser executadas. Tal expressão compreende também as obras de substituição completa do revestimento das paredes nas faces internas, e ainda a reparação do revestimento da fachada e paredes externas até o limite de $\frac{1}{4}$ (um quarto) da área respectiva. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Construir - (1) É, de modo geral, executar qualquer obra nova. (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** De modo geral, executar qualquer obra nova. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Contorno Maior - É a via pública indicada nos mapas nºs 1, 2 e 3, em escala 1:40.000, e cuja diretriz consta dos mapas em escala 1:5.000, mapas esses anexos a esta lei e integrando-a, via esta definida pelos seguintes trechos de ruas: Av. do Contorno no trecho que cruza a Av. Amazonas, do seu ponto de encontro com a Av. Augusto de Lima até seu ponto de encontro com a Av. Getúlio Vargas; Av. Getúlio Vargas em toda a sua extensão; Av. do Contorno no trecho que passa pelos bairros chamados de Sta. Efigênia e Floresta, do ponto de encontro com a Av. Getúlio Vargas e com a rua Pouso Alegre, até o seu ponto de encontro com a rua Rio Preto; rua Rio Preto em toda a sua extensão; rua projetada do ponto de encontro da rua Rio Preto com a rua Pouso Alegre até encontrar a Av. do Contorno; Av. do Contorno no trecho que encontra a Av. Barbacena, do ponto de encontro com a rua projetada acima referida, até o ponto de encontro com Av. Augusto de Lima. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Contorno Menor - São as vias públicas indicadas sob cada uma dessas denominações nos mapas nºs 1, 2 e 3, em escala 1:40.000e cujas diretrizes constam dos mapas em escala

1:5.000, todos esses mapas anexos a esta lei integrando-a. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Controle Urbano - Ato de estabelecer ordem ao espaço e distribuir usos na cidade por meio de instrumentos de política urbana, parâmetros urbanísticos e regras urbanísticas.

Convênio Urbanístico de Interesse Social - forma de acordo de cooperação firmado entre o Executivo e a iniciativa privada para execução de empreendimentos de interesse social.

Cul-de-Sac - É uma rua sem saída com praça de retorno em sua extremidade. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Desafetação – Descaracterização da destinação (Via, Equipamento Urbano e comunitário ou Espaço Livre de Uso Público) de um terreno de propriedade pública. Pressupõe autorização pelo poder legislativo nos termos da Lei

Desmembramento – **(1)** Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (Lei Fed 6766). **(2)** No caso de gleba atingida por via pública oficializada, comprovadamente implantada ou mantida pelo Município, o parcelamento será enquadrado como desmembramento, desde que não contemple a abertura de novas vias ou a alteração das vias existentes (Lei Mun. 11181). **(3)** Subdivisão de gleba em lote ou em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes (Glossário Lei Mun. 11181).

Diretriz de Parcelamento - Diretrizes de ocupação emitidas antes dos processos de parcelamento do solo, pela Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, com o fim de compatibilizar os projetos urbanísticos com as diretrizes municipais de planejamento.

Diretriz de Planejamento - Resoluções tomadas pelos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano com o intuito de modificar o espaço urbano. Por exemplo, intenções de alargamento de eixos viário, intenções de aumento de adensamento de determinadas áreas urbanas, intenções de contenção de ocupação em áreas de interesse ambiental ou patrimonial etc.

Diretriz para Aeis de Interesse Ambiental - Diretrizes específicas de parcelamento para Áreas de Especial Interesse Social de Interesse Ambiental (Art. 151 Lei Mun. 11181).

Edícula - É a construção separada do corpo do edifício destinada a abrigar usos acessórios, e não ocupando mais do que 1/12 do terreno. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Edificação - **(1)** É a construção destinada a abrigar qualquer atividade humana (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Edificação de Uso Misto - Edificação destinada ao uso residencial combinado com um ou mais dos usos Comércio, Serviço, Indústria e Serviço de Uso Coletivo (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Edificação Horizontal - **(1)** Aquela que possui todos os seus elementos construtivos limitados a uma altura de 10,0 (dez) metros a partir do terreno natural em todos os seus pontos, considerada como referência o terreno georreferenciado por levantamento da PRODABEI (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Edificação com, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento, excluídos os subsolos (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Edificação para Atividade Múltipla - Edificação destinada a receber um ou mais dos usos Comercial, Serviço, industrial ou Serviço de Uso Coletivo, com exclusão do residencial (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Edificações Condominiais – Edificações em que existe mais de uma unidade privativa autônoma.

Edificar - **(1)** É construir edifícios (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Construir edifício. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Edifício-garagem - **(1)** Edificação destinada exclusivamente a estacionamento ou guarda de veículos, admitido apenas outro uso não residencial no nível térreo (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Edificação vertical destinada a estacionamento ou guarda de veículos (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Elementos Essenciais de uma Construção - São aqueles que estão sujeitos a limites precisos, indicados no presente regulamento. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Embasamento - **(1)** É a parte do edifício, situada acima do nível do terreno circundante e abaixo do nível do piso do pavimento mais abaixo, podendo ser livre ou aterrado (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Parte do edifício situada acima do terreno circundante e abaixo do piso do primeiro pavimento, tendo o seu interior livre ou aterrado. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Empreendimento de Impacto - Empreendimentos ou intervenções urbanísticas de impacto são aqueles, públicos ou privados, que venham a sobrecarregar a infraestrutura urbana ou a ter repercussão ambiental relevante (Art. 340 Lei Mun. 11181).

Empreendimento de Interesse Social – Empreendimento que contempla a implantação de habitação de interesse social, podendo combinar os usos residencial e não residencial. (Art. 164 Lei Mun. 11181).

Empreendimento Habitacional de Interesse Social - Empreendimentos imobiliários geralmente associados a programas de produção habitacional de origem governamental, instituídos com o intuito de promover acesso à moradia para a população de baixa renda e imóveis de destinação livre.

Enclosure – Prática de subdivisão de terrenos rurais para locação utilizada na Inglaterra no fim do século XVIII/ início do século XIX.

Entrada - É o átrio, vestíbulo, corredor ou passagem (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Enunciado Legal - Ordem expressa em lei que pode englobar ações de planejamento e aplicação de parâmetros urbanísticos ou de regras urbanísticas.

Equipamento Comunitário - **(1)** Equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Equipamento Urbano - **(1)** Equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, serviço de coleta e tratamento de lixo e de reciclagem (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Espaço Livre de Uso Público (Elup) - **(1)** Áreas verdes, os parques, as praças e similares (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Espaços não edificáveis destinados a uso público, tais como: parque, praça (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Estacionamento - espaço, coberto ou não, destinado a guarda de veículo (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Estoque de potencial construtivo adicional (EPCA) – Potencial construtivo passível de ser incrementado a uma área urbana calculado e reavaliado com base em estudo técnico desenvolvido pelo órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano, que deve

observar, no mínimo, os seguintes fatores: capacidade do sistema de circulação; infraestrutura disponível; restrições ambientais e relativas à paisagem urbana; políticas de desenvolvimento urbano e a conformação de unidades de vizinhança qualificada.

Estruturação Urbana – Ação de compatibilização da ocupação do solo urbano com as características prevalentes nas diferentes porções do território municipal, considerando a capacidade de suporte dessas (Art. 7º Lei Mun. 11181).

Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV - Estudo desenvolvido com fins de subsidiar a aprovação do licenciamento de instalação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos de impacto ou intervenção urbanística de impacto cujas repercussões apresentem caráter preponderantemente urbanístico pelo COMPUR. Os empreendimentos ou intervenções urbanas sujeitos à elaboração de EIV são aqueles determinados na Lei de Uso e Ocupação do Solo bem como aqueles objeto de convocação pelo COMPUR.

Estudo Técnico Ambiental - ETA - Estudo desenvolvido com fins de subsidiar a aprovação do licenciamento de instalação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos de impacto ou intervenção ambiental de impacto cujas repercussões apresentem caráter preponderantemente urbanístico pelo COMAM. Os empreendimentos ou intervenções urbanas sujeitos à elaboração de ETA são aqueles determinados na Lei de Uso e Ocupação do Solo bem como aqueles objeto de convocação pelo COMAM.

Extensão de usos - Exercício, em todo o terreno, de atividade admitida apenas em parte dos lotes incluídos no mesmo (Glossário Lei Mun. 11181).

Fachada - **(1)** Face externa da edificação (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Face externa da edificação (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(3)** Face externa da edificação (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). **(4)** Face externa da edificação (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Fachada Ativa – fachada situada no nível térreo, correspondente à unidade de uso não residencial ao longo da qual esteja garantida a permeabilidade visual no nível do pedestre, bem como o acesso direto de pedestres à atividade econômica a partir do logradouro público (exceto estacionamento de veículos) (Art. 15 e 16 Lei Mun. 11181)

Faixa de Acumulação - Faixa interna ao terreno destinada à entrada de veículos na edificação, que permita a acumulação de veículos conforme demanda estimada, exigida nesta lei. Elementos de controle de entrada de veículos à área de estacionamento devem ser localizados após o término da respectiva faixa de acumulação (Glossário Lei Mun. 11181).

Faixa de Comércio Atacadista - São assim definidas as seguintes áreas, conforme indicação esquemática nos mapas nºs 1 e 6, anexos a esta Lei e integrando-a: Áreas 1 - faixas de terra ao longo e de ambos os lados da Av. Tereza Cristina, a partir do seu ponto de encontro com a BR-31 e até o ponto de encontro daquela mesma via com a rua Padre Eustáquio com uma largura de 200m cada uma e distantes 125m do eixo da referida Av. Tereza Cristina. Destas faixas fica excluída a área pertencente ao Parque da Gameleira; Áreas 2 - faixas de terra ao longo de ambos os lados da Av. Cristiano Machado, a partir do seu ponto de encontro com a rua Jacuí, e até o ponto de encontro daquela mesma via com a via Semi-Expressa projetada que passa pela Cidade Ozanan, com uma largura de 200m cada uma e distantes 125m do eixo da referida Av. Cristiano Machado; Áreas 3- Faixas de terra ao longo de ambos os lados da Av. Cristiano Machado, a partir do seu ponto de encontro com a via Semi-Expressa projetada que passa pelo Rio Cachoeirinha e até o ponto de encontro daquela mesma via com a BR-31, com uma largura de 200m cada uma e distantes 125m do eixo da referida Av. Cristiano Machado. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Faixa Industrial - São assim definidas as seguintes áreas conforme indicação esquemática nos mapas nºs 1 e 6, anexos a esta lei e integrando-a: Área 1 - faixa de terra ao longo da BR-31, a partir do seu ponto de encontro com a Av. Amazonas e até o ponto de encontro daquela mesma via com a Praça D. Bosco, do lado oeste da referida BR-31, com uma largura de 700m e distante 125m do eixo da mesma BR-31; Área 2 - faixa de terra ao longo da BR-31, a partir do seu ponto de encontro com a Av. Cristiano Machado e até o ponto de encontro daquela via com o perímetro da área de expansão urbana, do lado norte da referida BR-31, com uma largura de 700m e distantes 125m do eixo da mesma BR-31, excluída a área do terreno, contida nesta faixa, que segundo o art. 69 da presente lei é considerada área verde. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Fiscalização Municipal - Mecanismo responsável pela verificação do cumprimento das restrições de uso do solo urbano e de apropriação dos espaços públicos.

Fórum de Área de Diretrizes especiais - Fade - órgãos municipais colegiados responsáveis pela discussão pública de matérias afetas às porções territoriais classificadas como ADEs, estabelecendo ambientes de gestão compartilhada da cidade a partir de premissas da regulamentação específica de cada uma delas. (Art. 87 Lei Mun. 11181).

Frente do Lote - **(1)** Divisa do lote que coincide com o alinhamento (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Divisa do lote que coincide com o alinhamento (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). **(3)** É o alinhamento, que separa o lote da via pública (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(4)** Divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público. (Capítulo I, Lei Mun.

363). **(5)** Divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Função Social da Propriedade - função de um imóvel a ser cumprida diante das exigências de ordenação da cidade expressas nos planos diretores. Para que se cumpra a função social da propriedade, um imóvel deve ser utilizado priorizando-se os interesses públicos acima do interesse privado (Estatuto das Cidades).

Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC – Fundo criado com o propósito de garantir o desenvolvimento das áreas de centralidade. (Art. 60 Lei Mun. 11181)

Fundo do Lote - **(1)** Divisa, constituída de uma ou mais faces, em situação oposta ou não contígua à testada (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Divisa constituída de uma ou mais faces em situação oposta ou não contígua à testada (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). **(3)** é o lado oposto à frente. No caso de lote triangular em esquina - o fundo é o lado do triângulo não contíguo à via pública (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(4)** Lado oposto à frente. No caso de lote triangular em esquina, o fundo é o lado do triângulo não contíguo à via pública. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Fundo Municipal de Habitação - Fundo criado com o propósito de garantir a produção habitacional de interesse social no município.

Gabarito – **(1)** Referência de número de pavimentos ou altimetria máxima para a limitação da altura das edificações. Foi bastante utilizado nas requalificações urbanas europeias no século XIX. Foi incluído em diversas legislações urbanísticas brasileiras, pois permitia estabelecer a regularidade paisagem urbana a partir da determinação de um número máximo de pavimentos. **(2)** Altura máxima da edificação, incluídas a caixa d'água e a casa de máquinas (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Galpão - Construção constituída por cobertura sem forro, fechada pelo menos em 3 (três) de suas faces, na altura total ou parcial, por meio de parede ou tapume e destinada a fins de indústria ou a depósito, não podendo servir de habitação. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Garagem - Compartimento destinado a guarda de veículo (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Gestão Urbana - Conjunto de práticas do Poder Executivo sobre o território da cidade que envolve as esferas de poder responsáveis pela elaboração, execução e fiscalização de ações que culminam no estabelecimento do planejamento, organização, parametrização da forma e fiscalização como intuito de diminuir as diferenças de direitos sobre o espaço urbano. Abrange

os órgãos responsáveis pela promulgação das leis, pelo planejamento de governo, planejamento urbano, regulação urbana e políticas fiscais no que tange a cobrança de multas, preços públicos e impostos incidentes sobre imóveis e atividades econômicas.

Gleba - **(1)** Imóvel que não foi objeto de parcelamento (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Terreno que não foi objeto de parcelamento (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Gleba Indivisa - É toda parcela de terreno não loteado com área superior a 10.000m². (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Guarita - Compartimento destinado ao uso da vigilância e de proteção do acesso a uma edificação (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Habitação - **(1)** Moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura de serviços urbanos e de equipamentos comunitários (Art. 15 Lei 11181). **(2)** Edifício ou parte de edifício que serve de residência a 1 (uma) ou mais pessoas. (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Habitação Coletiva - **(1)** É o edifício, ou parte de edifício, que serve de residência permanente a mais de uma família (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Edifício ou parte de edifício que serve de residência permanente a mais de 1 (uma) família ou a indivíduos de famílias diferentes (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Habitação de Interesse Social – HIS - Unidades habitacionais destinadas a famílias com renda inferior a um salário mínimo e meio, cujo valor de venda será definido pelo Executivo, que deverá considerar sua compatibilidade com a referida renda familiar (Definição indireta dada pelo Art. 58 Lei Mun. 11181). A caracterização da habitação de interesse social deverá ocorrer a partir de critérios estabelecidos pelo Executivo, que deverão correlacionar a renda mensal da família beneficiada e o valor da unidade habitacional (Art. 168 Lei Mun. 11181).

Habitação de Interesse social 1 - HIS-1 - destinada às famílias com alto grau de vulnerabilidade socioeconômica; (Art. 162 Lei Mun. 11181)

Habitação de interesse social 2 - HIS-2 - destinada às famílias com médio grau de vulnerabilidade socioeconômica. (Art. 162 Lei Mun. 11181)

Habitação de Interesse Social para Reassentamento - HIS-R- Habitação destinadas a famílias removidas de seu domicílio (Art. 163 Lei Mun. 11181). **Imóveis de destinação livre** – Unidades autônomas pertencentes a Empreendimentos de Interesse Social passíveis de serem comercializadas. Podem abrigar usos não residenciais, mistos ou habitacionais não direcionados ao interesse social.

Habitação Particular - Habitação ocupada por 1 (um) único indivíduo ou por 1 (uma) só família. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Hipercentro – Área próxima à região da rodoviária determinada na Lei Municipal n. 226 e alterações e Lei Municipal 363. O conceito é resgatado com a delimitação da Zona Hiper Central de Belo Horizonte na Lei Municipal 7.166.

Hotel - (1) É o edifício, ou parte do edifício, servindo usualmente de residência temporária a várias pessoas (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Edifício ou parte de edifício que serve de residência temporária a pessoas de famílias diversas. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Imóveis de Destinação Livre – Imóveis pertencentes a empreendimentos de interesse social voltados para a diversidade de ocupação e uso do solo (destinados ao uso não residencial ou uso residencial que não o de interesse social).

Índice de Aproveitamento - É a relação entre a área total construída e a área do respectivo lote. Para efeito de cálculo de aproveitamento não serão computadas nas áreas construídas as áreas destinadas a garagens de estacionamento e guarda de automóveis. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Indústria Incômoda - Indústria que, pela produção de ruído, emissão de poeira, fumo, fuligem, exalação de mau cheiro, etc., pode constituir incômodo para a vizinhança. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Indústria Leve - Indústria cujo funcionamento não incomoda nem ameaça a vida ou a saúde dos vizinhos. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Indústria Perigosa - Indústria que pode constituir perigo de vida para a vizinhança. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Informação Básica - Documento expedido pelo Executivo contendo as informações necessárias e suficientes à elaboração do projeto arquitetônico ou de parcelamento (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Infraestrutura Urbana – Conjunto de sistemas de abastecimento e serviços necessários para a caracterização do ambiente urbano. São elementos da infraestrutura urbana: rede de esgoto, rede de água potável, rede de drenagem pluvial, rede elétrica, sistema de coleta de lixo, sistemas de transporte coletivo, etc.

Insolação - É a exposição à ação direta dos raios solares (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Instrumento de Política Urbana - Todas as estratégias e políticas criadas para administrar o espaço da cidade com o “objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana” (Art. 2º, Lei n. 10.257 de 10 de julho de 2001). São exemplos de Instrumentos de Política Urbana: todos aqueles instituídos pelo Estatuto da Cidade (como Direito de Preempção, IPTU Progressivo, Regularização Fundiárias, Instituição de Zonas de Interesse Especial) e as demais estratégias criadas pelo órgão do executivo responsável pelo planejamento urbano municipal para induzir ou impedir o desenvolvimento urbano dentro dos princípios estabelecidos como política de estado ou política de governo.

Jirau - Piso de pequena área, elevado acima do piso de um pavimento, já suportado por meio de colunas ou de consolos, já apoiado ou engastado nas paredes do edifício, já suspenso dos vigamentos do teto ou de peças de cobertura. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Leito de Rua - É o espaço compreendido entre as duas guias da rua. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Levantamento - Ato de representação de um projeto existente para fins de regularização.

Licenciamento - Ato de aprovação de um projeto ou atividade antes que ela seja implantada ou construída.

Licenciamento Ambiental ou Urbanístico - Processos especiais de licenciamento de empreendimentos geradores de grande impacto e que, por isso, são analisados por conselhos deliberativos capazes de considerar as especificidades da situação proposta, dando diretrizes para a mitigação ou compensação dos danos gerados.

Logradouro Público - **(1)** Toda superfície destinada ao trânsito público, oficialmente reconhecida (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Lugar destinado, pela Prefeitura, a trânsito ou recreio público. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Logradouro - Espaços públicos de uso comum, tais como: vias, praças, jardins, parques, locais de reuniões coletivas (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Loja - **(1)** É o rés do chão quando destinado a comércio, indústria, etc. (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Primeiro pavimento ou andar térreo de um edifício, quando destinado a comércio e funcionamento de pequenas indústrias. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Lote - **(1)** Porção de área parcelada, com frente para logradouro público e destinado a receber edificação (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Porção de terreno com frente para logradouro público, em condições de receber edificação (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(3)** Porção de terreno com frente para via de circulação pública destinada a receber edificação (Anexo

VIII, Glossário Lei Mun. 4034). **(4)** Porção do terreno parcelado, com frente para logradouro público e destinado a receber edificação (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166). **(5)** É a porção de terreno descrita e assegurada por título de propriedade, em comunicação com a via pública, quer esteja no alinhamento desta, quer fora dele. Neste último caso receberá o nome de lote interior (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(6)** Porção de terreno situada ao lado de um logradouro público, descrita e assegurada por título de propriedade. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Lote Condominial – Fração semelhante a um lote urbano, mas determinada dentro de um terreno parcelado como condomínio particular.

Lote Dominial ou Dominical– Lote de propriedade pública. Não têm destinação estabelecida pelo parcelamento.

Lote Padrão - Área básica, medida em metros quadrados, estabelecida a partir de parâmetros estatísticos referentes às áreas dos lotes resultantes do levantamento planimétrico cadastral (Art. 268 Lei Mun. 11181).

Loteamento - Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (Lei Fed. 6766).

Medida Compensatória - Medida destinada a compensar impactos ambientais ou urbanísticos negativos toleráveis, exigida na hipótese de impossibilidade de eliminar ou mitigar os mesmos (Glossário Lei Mun. 11181).

Medida Mitigadora - Medida destinada a reduzir ou eliminar a magnitude e a recorrência de repercussões negativas do empreendimento e, se possível, a melhorar a qualidade urbano-ambiental de sua vizinhança (Glossário Lei Mun. 11181).

Medida Potencializadora - Medida destinada a aumentar os efeitos positivos de um empreendimento, melhorando a qualidade urbano-ambiental de sua vizinhança (Glossário Lei Mun. 11181).

Modelagem Paramétrica - Técnica de experimentação espacial que compila e conjuga condições para a construção de uma forma arquitetônica por meio de sistemas de informação, banco de dados e softwares.

Modelos de Assentamento – Modelo de edificação utilizado pela Lei Municipal 2662 e Lei Municipal 4034 para a determinação de parâmetros e tipo construtivo de uma edificação.

Modificação de Parcelamento - Divisão ou alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado, que não implique modificação do sistema de circulação, dos Elups ou das áreas destinadas à instalação de EUC previstas no parcelamento original (Art. 137 Lei Mun. 11181).

Modificação de um Prédio - **(1)** É o conjunto de obras destinadas a alterar divisões internas, a deslocar, abrir, aumentar, reduzir, ou suprimir vãos, ou a dar nova forma à fachada (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Conjunto de obras destinadas a alterar divisões internas, a deslocar, abrir, aumentar, reduzir ou suprimir vãos, ou dar nova forma à fachada. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Nível - Espaço de uma edificação compreendido entre um piso e sua cobertura, o qual deve obedecer às dimensões mínimas de pé-direito contidas no Código de Edificações. São considerados níveis: a caixa d'água e a casa de máquinas (Glossário Lei Mun. 11181).

Nível Térreo - nível que permite acesso direto à edificação a partir do logradouro público podendo conter desníveis (Glossário Lei Mun. 11181).

Operação Urbana - Ferramenta de planejamento que permite criar um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (Lei Federal 10257, de 10 de julho, de 2001). No município de Belo Horizonte, podem ser do tipo Simplificadas (OUS) ou consorciadas.

Operação Urbana Consorciada (OUC) - conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo. deve ser **motivada por interesse público** expresso em políticas públicas em curso ou a serem implantadas e pode ser proposta pelo Executivo a partir de iniciativa própria ou de qualquer cidadão. Ao contrário da Operação Urbana Simplificada, a forma de controle e os mecanismos de gestão da operação são obrigatoriamente compartilhados com representação da sociedade civil (Art. 66 Lei Mun. 11181).

Operação Urbana Simplificada (OUS) - conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a **participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados**, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. (Art. 69 Lei Mun. 11181)

Outorga Onerosa do Direito de Construir - Instrumento de política urbana que permite a extrapolação do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico estipulado pelo plano diretor, mediante pagamento de uma contrapartida ao município (Art. 48 Lei Mun. 11181).

Parâmetro Urbanístico – (1) Ordem que: (a) atribui valores e referências para a ocupação do espaço urbano seja para a concepção dos parcelamentos ou das construções e (b) concede ou veta a permissão de parcelamento, ocupação ou uso do espaço urbano. (2) Condição capaz de delimitar a forma, a ocupação e uso da cidade, como: Limites de Altimetria, Afastamentos, Dimensões mínimas e máximas de lotes.

Parcelamento do Solo – Processo de transformação de glebas (terreno indiviso) em lote urbano. O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento, em conformidade com a Lei Federal 6766 de 1979 (Art. 116 Lei Mun. 11181).

Parklet – (1) Espaços de lazer que substitui vaga de estacionamento em via pública (Art. 326 Lei Mun. 11181) (2) Ampliação do passeio, realizada por meio da implantação de plataforma sobre local antes destinado ao estacionamento de veículos no leito carroçável da via pública, com função de lazer, recreação ou manifestação artística (Glossário Lei Mun. 11181).

Parte Carroçável de um Logradouro - É a parte destinada ao movimento de veículos (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Parte Essencial da Construção - São consideradas “partes essenciais da construção” aquelas a que são aplicáveis certos limites, que não podem ser alterados sem licença da Prefeitura (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Passeio - (1) Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres. A largura do passeio deve ser considerada a partir da face interna do meio fio (Glossário Lei Mun. 11181). (2) Parte do logradouro público reservada ao trânsito de pedestres (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). (3) Parte do logradouro público reservada ao trânsito de pedestres (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). (4) Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166). (5) É a parte destinada ao trânsito de pedestres (Capítulo I, Lei Mun. 363). (6) Parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Pavimento - (1) Piso de uma edificação, no qual se faça ou se possa construir, ou não, compartimentos ou “pilotis” executados subsolo e sobreloja (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). (2) Espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Não são considerados pavimentos: o subsolo, a sobreloja, o jirau e o sótão (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). (3) Espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Para efeitos desta Lei, não são considerados pavimentos: o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d’água, a casa de máquinas e a caixa de circulação vertical (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166). (4) É

cada um dos andares de um edifício (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(5)** Conjunto de compartimentos de um edifício situados no mesmo piso. Não são considerados pavimentos: o porão, a cava, a sobreloja e o sótão. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Pé-direito - **(1)** É a distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento. Se este não tiver forro próprio, a distância será contada até a face inferior do vigamento (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Distância entre o piso e o teto de um compartimento, ou entre o piso e a face interior do frechal, quando não existir teto. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Permeabilidade Visual - Possibilidade de visualização do interior do terreno, seja pela ausência de elementos de vedação ou pela utilização de elementos tais como grade, vidro ou tela (Glossário Lei Mun. 11181).

Pilotis - **(1)** Espaço livre sob a edificação resultante do emprego de pilares (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Pavimento com espaço livre, não dividido em compartimentos e destinado a usos comuns (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). **(3)** Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Planejamento (no contexto do urbanismo) - Ação que antecede a regulação. Ato de conceber uma condição ideal de cidade.

Planejamento de Governo - Esfera de poder que trata das ações e articulações políticas para a viabilização de um plano de governo que diz respeito a um grupo político eleito.

Planejamento Urbano - Esfera de poder que define as interferências necessárias sobre o espaço urbano para que as ações elaboradas pelo planejamento de governo tenham viabilidade dentro da cidade.

Plano de Estruturação Urbano-Ambiental - PEA – Plano urbanístico direcionado às conexões de fundo de vale, com o objetivo de garantir a não intensificação da ocupação e do uso do solo local e assegurar a qualificação ambiental na área. (Art. 201 Lei Mun. 11181)

Plano de Intervenção de Qualificação – Plano urbanístico norteador das ações de Reajuste de Terreno.

Plano de Mobilidade de Belo Horizonte - PlanMob-BH - instrumento de efetivação da Política Municipal de Mobilidade Urbana e tem por finalidade atender as necessidades de mobilidade da população do Município, bem como orientar as ações relativas aos modos de transporte, serviços e infraestrutura viária e de transporte, responsáveis por garantir o deslocamento de pessoas e cargas em seu território

Plano de Regularização Urbanística - PRU – Plano Urbanístico de intervenções e regularização fundiária nas Aeis-2 (Art. 286 Lei Mun. 11181).

Plano Diretor - Plano Urbanístico redigido em formato de lei que garante o cumprimento da função social da terra urbana. Regulamenta e às exigências fundamentais de ordenação da cidade, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Plano Global Específico (PGE) – Plano elaborado pela URBEL para o detalhamento dos parâmetros urbanísticos de cada aglomerado, vila ou favela.

Plano Urbanístico – Documento que reúne diretrizes de intervenção urbana.

Política de Estado - Concepção geral de governabilidade estabelecida para um município, estado federativo ou país. A política de estado perdura além dos quatro anos de mandato dos grupos políticos que se revezam no poder e por isso deve ser pétreia enquanto referência para a Administração Pública.

Política de Governo - Concepção de governabilidade estabelecida pelo grupo político eleito pelo sistema democrático e responsável pela Administração Pública durante seus quatro anos de mandato. A política de governo deve basear-se no programa de governo elaborado antes das eleições e não deve entrar em conflito com as leis vigentes e com a política de estado estabelecida.

Política de Logística Urbana - definição da operação e do disciplinamento do transporte de carga na infraestrutura viária, de forma a compatibilizar a movimentação de passageiros com a distribuição das cargas (Art. 327 Lei 11181).

Porão - **(1)** É a parte do edifício que tem o piso em todo seu perímetro, ou na maior parte deste, em nível inferior ao do terreno circundante (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Espaço vazio, com ou sem divisões, situado sob o primeiro pavimento de um edifício, tendo o piso, no todo ou em parte, em nível inferior ao do terreno circundante, e abaixo dele menos da metade do seu pé direito. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Potencial construtivo - **(1)** Área líquida edificável em um terreno, calculada a partir do produto de sua área pelo coeficiente de aproveitamento aplicável ao mesmo (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** É a área líquida edificável em um terreno, calculada como o produto da área do mesmo pelo Coeficiente de Aproveitamento da zona em que se situa (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Prédio de Sobrado - É o que tem pavimento acima do andar térreo (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Prédio Térreo - É o que se compõe de um pavimento sobre emassamento inferior a 0m50 (meio metro) (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Primeiro Pavimento - **(1)** Pavimento apoiado sobre o solo ou subsolo, ou ainda sobre a área de “pilotis”, quando esta estiver apoiada no solo ou subsolo (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Primeiro pavimento apoiado sobre o solo ou subsolo (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Pavimento Térreo - **(1)** Pavimento apoiado sobre o solo ou subsolo, ou ainda sobre a área de “pilotis”, quando esta estiver apoiada no solo ou subsolo (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Primeiro pavimento apoiado sobre o solo ou subsolo (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Profundidade do Lote - Distância entre a frente ou testada e a divisa oposta, medida segundo uma linha normal à frente. Se a forma do lote for irregular, avalia-se a profundidade média. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Profundidade do Lote em Relação a uma Rua - É a distância medida segundo a normal à via pública, do vértice mais afastado da frente (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QT) - Índice que, utilizado como divisor em equação que tenha como dividendo a área total do terreno, indica o número máximo de unidades habitacionais que podem ser implantadas no mesmo (Glossário Lei Mun. 11181).

Raio de Curvatura Mínimo - Considera-se raio de curvatura mínimo o raio da curva interna de concordância. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Reajuste de Terrenos - instrumento de redesenho de porções do território municipal com vistas à sua qualificação urbanística, a ser efetivada a partir da unificação de registros imobiliários para posterior parcelamento, desenvolvido a partir de um plano de intervenções de qualificação do espaço urbano. (Art. 73 Lei Mun. 11181).

Reconstruir - **(1)** É fazer de novo, no mesmo lugar, qualquer construção no todo ou em parte (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Refazer, no mesmo lugar, total ou parcialmente, uma construção, respeitada a forma primitiva. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Recuo de Alinhamento – **(1)** Mudança de alinhamento para fins de alargamento ou correção de logradouro público (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Faixa, inserida em terreno ou gleba, destinada a futura ampliação do sistema de circulação. Na faixa de recuo de

alinhamento, é vedada a ocupação do solo, garantida, no entanto, a geração de potencial construtivo pela mesma, passível de ser utilizado no restante da área do terreno. Sistema de circulação Vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres (Glossário Lei Mun. 11181).

Recuo de Frente - É a distância do alinhamento da rua a fachada correspondente, medida normalmente ao alinhamento da rua. No caso de lotes de esquina, o recuo de frente se referirá a ambas as ruas. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Recuo de Fundo - É a distância da fachada dos fundos da construção principal à divisa do fundo do terreno, medida normalmente a essa divisa. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Recuo Lateral - É a distância das fachadas laterais da construção principal de divisas laterais do terreno, medidas normalmente a essas divisas. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Referência de Planejamento - Referência conceitual estabelecida pelo planejamento urbano para a aplicação de um parâmetro urbanístico.

Reforma de um Edifício - **(1)** É o conjunto de obras caracterizadas na definição de concertos feitas, porém além dos limites ali estabelecidos (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** É o conjunto de obras caracterizadas na definição de consertos, feitas, porém, além dos limites ali estabelecidos. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Regulação (no contexto do urbanismo) – **(1)** Ação indissociável da ação de tradução de concepções de urbanismo em forma de texto legal. Ação de transpor uma concepção de urbanidade para o ambiente construído. **(2)** Ato de controlar o parcelamento, a ocupação ou o uso do solo urbano por meio do estabelecimento de parâmetros urbanísticos.

Regulação Urbana - Mecanismo que trata do conjunto de códigos e regras que buscam definir a forma urbana e a distribuição de usos no espaço real.

Regularização - Reconhecimento de um parcelamento, uma edificação ou atividade após sua construção ou implantação.

Reparcelamento - Alteração de parte ou de todo o parcelamento que implique modificação do sistema de circulação, dos Elups ou das áreas destinadas à instalação de EUC.

Rés do chão - É o pavimento, que tem piso ao nível do terreno em frente a fachada principal ou, no máximo, a vinte centímetros (0m20) acima dele (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Reserva Particular Ecológica – RPE - Categoria de Área ambiental protegida específica do município de Belo Horizonte, criada e regulamentada pelas Lei Mun. 6314 e Lei Mun. 6.491.

Restaurar - É reconstruir exatamente com a primitiva forma (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Ruas Comerciais Transversais - São assim designadas as partes das ruas transversais a qualquer rua comercial principal ou secundária, num trecho não superior a 100m, a partir do alinhamento dessa rua comercial; havendo esquina dentro dessa distância, será considerado essa rua comercial transversal, apenas o trecho compreendido entre a rua comercial e o lote contíguo ao lote da esquina mais próxima a essa rua. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Ruas Comuns - São assim designadas todas as vias públicas não classificadas em nenhuma das definições deste artigo. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Shaft - Vão na edificação para passagem vertical de tubulações e instalações (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Sobreloja - **(1)** Compartimento acima da loja da qual faz parte integrante, com área não superior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Compartimento de pé-direito reduzido, não inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) situado acima da loja, da qual faz parte integrante, e que não cobre mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). **(3)** É o pavimento de pé direito reduzido, não inferior a dois metros e cinquenta centímetros (2m50), e situado imediatamente acima da loja, ou acima do pavimento térreo (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(4)** Parte do edifício de pé direito reduzido, não inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), situada logo acima da loja da qual faz parte integrante. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Sobrezoneamento - Delimitação de áreas sujeitas a critérios e parâmetros urbanísticos diferenciados, que se sobrepõem aos estabelecidos pelo zoneamento e sobre eles preponderam (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Solo Criado - Conceito apresentado nos anos 1970 que toma força nos anos 1990 e é incluído no Estatuto das Cidades (Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001) por meio da “outorga onerosa do direito de construir”, e a “transferência do direito de construir”. Este conceito abarca todas as estratégias que desvinculam o potencial construtivo da existência factual de um terreno, transformando-o em títulos imobiliários. Essa abstração permite ao poder público e geralmente a proprietários de imóveis tombados ou com restrições efetivar negociações imobiliárias desvinculadas de um imóvel específico.

Solução Projetual de Gentileza Urbana - alternativas de tratamento de espaços de transição entre a edificação e o logradouro público ou as áreas de uso público, promovendo a qualificação da paisagem urbana e estimulando a apropriação coletiva dessas áreas, de forma a torná-las mais aprazíveis, seguras e inclusivas. São tipos de solução de gentileza urbana: Implantação de área permeável, em terreno natural, vegetada e arborizada no afastamento frontal das edificações, integralmente visível do logradouro público; Implantação de área de fruição pública; Qualificação do **nível térreo**, por meio de implantação de fachada ativa nas edificações de uso **não residencial ou de uso misto**; Qualificação do **nível térreo** garantia de permeabilidade visual nas edificações de uso residencial. (Art. 35 e 36 Lei Mun. 11181).

Sótão - Parte do edifício de pé direito não inferior a 2m (dois metros), situada acima do mais alto pavimento, e que abranja pelo menos uma porção do espaço compreendido pela cobertura. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Sótão, água furtada ou mansarda - É a parte do edifício, de pé direito não inferior a dois metros (2m0), cujo piso deverá estar acima do mais alto pavimento, e que abranja, pelo menos, parte do espaço compreendido pela cobertura (Capítulo I, Lei Mun. 363).

Subcentro Comercial - São as áreas indicadas esquematicamente sob essa denominação nos mapas nºs 1, 2 e 3 em escala 1:40.000 e delimitadas pelo perímetros abaixo descritos: Subcentro “Barreiro” - começa no ponto de encontro da rua Honório Hermeto com a estrada de Ibitaré, segue por esta em direção NE, até a rua sem nome (situada paralelamente e entre as ruas José Pedras e Visconde de Ibituruna), segue por esta rua sem nome, em direção SE, até a rua Desembargador Ribeiro de Luz, segue por esta em direção SO, até a rua Honório Hermeto e segue por esta, direção NO, até o ponto de início; Subcentro “Cachoeirinha” - começa no ponto de encontro da Av. Presidente Antônio Carlos com a rua Fidos, segue por esta, em direção NO, até a rua Aporé, segue, por esta, em direção O, até a rua São Clemente, segue por esta, em direção NO, até a via Semi-Expressa projetada, segue por esta, em direção NE, até a Av. Presidente Antônio Carlos e segue por esta em direção S, até o ponto de início; Subcentro “Gameleira” - começa no ponto de encontro da rua Desembargador Barcelos com a Av. Amazonas, segue por esta, em direção O, até a rua Zuriq, segue por esta, em direção NO, até a rua Campos Salles, segue por esta, em direção NE, até a rua Desembargador Barcelos e segue por esta, em direção SO, até o ponto de início; Subcentro “Horto” - começa no ponto de encontro da rua Amianto com a Av. Silviano Brandão, segue pela rua Amianto, em direção S, até a rua sem nome (situada aproximadamente a 200m da Av. Silviano Brandão), segue por esta rua sem nome e pelo seu prolongamento em direção E até encontrar a via semi-expressa projetada ao longo do Ribeirão Arrudas, segue por esta via em direção N até o prolongamento projetado da rua Farias que passa por cima desta via semi-

expressa, segue por este prolongamento em direção SO, até a rua João Carlos, segue por esta, em direção S, e por seu prolongamento até o ponto de início. Os limites mais precisos deste subcentro deverão ser firmados pelo Serviço do Plano Diretor; Subcentro “Ipiranga” - começa no ponto de encontro da rua Jacuí com a via Expressa projetada (Av. Cristiano Machado), segue por esta, em direção S, até a rua Furtado de Menezes, segue por esta, em direção SO até a rua Dezoito de Julho, segue por esta, em direção NO, até a rua Jacuí, e segue por esta, em direção NE, até o ponto de início; Subcentro “Progresso” - começa no ponto de encontro da rua Progresso com a rua Padre Eustáquio, segue por esta em direção O, até a rua Vila Rica, segue por esta, em direção N, até a Av. Dom Pedro II, segue por esta, em direção E, até a rua Progresso, e segue por esta, em direção S, até o ponto de início; Subcentro “Venda Nova” - começa no ponto de encontro da rua Direita com a rua S. Cruz, segue por esta, em direção SO, até a rua sem nome (situada aproximadamente a uns 350m da rua Direita), segue por esta rua sem nome, em direção N, até a rua Direita, e segue por esta, em direção SE, até o ponto de início. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Subsolo – (1) Para terrenos em aclave, o subsolo corresponde ao nível de uma edificação cuja laje de cobertura esteja situada em cota inferior à do terreno circundante, no seu todo ou em parte. (2) Para terrenos planos ou em declive, o subsolo corresponde ao nível da edificação que atenda, pelo menos, a uma das seguintes condições: a) o piso esteja abaixo do ponto mais baixo do alinhamento; b) a laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento. Taxa de ocupação (TO) - Relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno, expressa em porcentagem (Glossário Lei Mun. 11181). (3) Parte da edificação situada em nível inferior ao do pavimento térreo, ou ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). (4) Espaço de uma edificação situada em nível inferior ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). (5) a) terrenos em aclave: espaço de uma edificação cuja laje de cobertura esteja situada em nível inferior ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte; b) terrenos planos ou em declive: espaço da edificação que atenda, pelo menos, a uma das seguintes condições: 1 - o piso esteja abaixo do ponto mais baixo do alinhamento; 2 - a laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Superação do Potencial Construtivo Básico - Dado pelo produto entre sua área e o respectivo CABas. Pode ocorrer até o limite dado pelo coeficiente de aproveitamento máximo - CAmáx - ou pelo coeficiente de aproveitamento de centralidade - CAcen - do zoneamento no qual o terreno esteja inserido. (Art. 45 Lei Mun. 11181).

Taxa de Ocupação - **(1)** É a relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). **(3)** É a porcentagem da área do terreno ocupada pela projeção horizontal da construção. No conjunto da área ocupada não serão consideradas as áreas dos cálculos. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Taxa de Permeabilidade Vegetada – Porcentagem mínima da área do terreno natural a ser mantida descoberta e dotada de vegetação e arborização, não sendo admitida a utilização de piso intertravado, bem como qualquer outro tipo de pavimentação, mesmo que drenante (Art. 161 Lei Mun. 11181).

Termo de Conduta Urbanística – Termo celebrado entre o poder executivo e o requerente que estabelece condutas específicas a serem mantidas após para a aprovação de um projeto.

Termo de Recebimento de Obra de Infraestrutura e Loteamento - Documento emitido pelo Município de Belo Horizonte com a finalidade de atestar a conclusão de uma obra de loteamento conforme o projeto aprovado.

Terreno Arruado - **(1)** É o terreno, que tem uma das suas divisas coincidente com o alinhamento do logradouro público, ou de logradouro projetado e aprovado (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Terreno que tem 1 (uma) das suas divisas coincidindo com o alinhamento do logradouro público, ou de logradouro projetado e aprovado pela Prefeitura. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Testada - **(1)** Divisa do lote que coincide com o alinhamento (Anexo VI, Glossário Lei Mun. 2262). **(2)** Divisa do lote que coincide com o alinhamento (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034). **(3)** É o alinhamento, que separa o lote da via pública (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(4)** Divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público. (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(5)** Divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público. (Capítulo I, Decreto-Lei 84). **(6)** Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via (Glossário Lei Mun. 11181). **(7)** Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Transferência do Direito de Construir -

Transferência do Direito de Construir (TDC) – **(1)** Ferramenta de planejamento que dá ao proprietário de um imóvel doador a possibilidade de exercer o direito de construir em outro local (imóvel receptor), ou alienar, mediante escritura pública esse direito a outrem. Ou seja,

ao proprietário daquele imóvel cujo direito de atingir seu potencial construtivo máximo estipulado pelo plano diretor foi cerceado em função de interesse de preservação de bem imóvel tombado, recurso natural, ou etc., é outorgada uma indenização, ou uma contrapartida, dando-lhe a possibilidade de construir esse potencial “virtual” em outro local. **(2)** é o instrumento pelo qual o Executivo autoriza o proprietário de imóvel (particular) urbano a alienar ou a exercer em outro local o direito de construir. (Art. 51 Lei Mun. 11181). São imóveis passíveis de geração de TDC aqueles considerados necessários para: I - o atendimento ao interesse cultural; II - o atendimento ao interesse ambiental; III - a implantação de EUC; IV - a implantação de projetos viários prioritários – PVP. (Art. 52 Lei 11181)

Unidade de Preservação – UP – Porções territoriais não parceláveis nos termos da Lei Mun. 11181, Lei Fed. 6766 e Código Florestal.

Unidade de Vizinhança Qualificada - são porções territoriais nas quais devem ser formadas redes de deslocamento a pé e cicloviárias que propiciem o acesso de residentes e usuários ao comércio, aos serviços, aos equipamentos comunitários e de lazer e às áreas verdes, bem como ao sistema de transporte coletivo, garantindo a expansão da urbanidade na escala local (Art. 37 Lei Mun. 11181).

Unidade Privativa - Unidade comercializada pelo proprietário ou empreendedor. São exemplos de unidade privativa: uma casa unifamiliar, um apartamento, uma sala comercial, uma clínica de saúde etc.

Uso Acessório - É aquele que corresponde a uma atividade complementar à atividade principal e dela dependente. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Uso do Edifício ou Terreno - São os tipos de atividades que se alojam num edifício ou terreno, ou os fins para os quais um terreno ou edifício é utilizado. Os usos podem ser agrupados em classes, tais como: residencial; comercial varejista; comercial atacadista; serviços; institucional; industrial; rural, etc. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Uso em Desacordo - É qualquer uso legalmente instalado antes da aprovação desta Lei, mas que em virtude dela passou a ser proibido na localização em que se encontra. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Uso Misto - **(1)** Exercício, em uma mesma edificação, dos usos residencial e não residencial (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166). **(3)** Um edifício, parte de edifício ou terreno será considerado de uso misto quando for destinado ou ocupado por vários usos diferentes e independentes uns dos outros. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Uso Não Residencial – (1) Atividades de comércio, de serviços, de serviços de uso coletivo, industriais e de agricultura urbana (Glossário Lei Mun. 11181 – Art. 173 Lei Mun. 11181). **(2)** O exercido por atividades de comércio varejista e atacadista, de serviços, de serviços de uso coletivo e industriais (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Uso Residencial - (1) Moradia, habitação permanente (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Varanda - Área aberta com peitoril ou parapeito de altura máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Via Arterial - Via ou trecho com significativo volume de tráfego, utilizada nos deslocamentos urbanos de maior distância, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizados (Glossário Lei Mun. 11181).

Via Coletora - Via ou trecho com função de permitir a circulação de veículos entre as vias arteriais ou de ligação regional e as vias locais (Glossário Lei Mun. 11181).

Via de Caráter Misto -VM) – (1) Vias nas quais são admitidas atividades de médio impacto urbanístico, predominantemente conviventes com o cotidiano da vizinhança, com potencial de polarização de outras atividades econômicas. (Art. 176 Lei Mun. 11181) **(2)** Via ou trecho para o qual se busca a conjugação de usos (Glossário Lei Mun. 11181).

Via de Ligação Regional - Via ou trecho com função de fazer a ligação com municípios vizinhos, com acesso às vias lindeiras devidamente sinalizados (Glossário Lei Mun. 11181).

Via de Pedestres - Via ou trecho destinado à circulação de pedestres e, eventualmente, de bicicletas (Glossário Lei Mun. 11181).

Via Local - Via ou trecho de baixo volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às edificações (Glossário Lei Mun. 11181).

Via Mista- Via ou trecho destinado à circulação de pedestres e ao lazer, de baixo volume de circulação de veículos, na qual a entrada de veículos de carga acontece apenas eventualmente (Glossário Lei Mun. 11181).

Via Preferencialmente Não Residencial – VNR -(1) Via ou trecho para o qual se busca privilegiar o uso não residencial (Glossário Lei Mun. 11181). **(2)** Vias nas quais podem ser instaladas todas as atividades admitidas no Município (Art. 176 Lei Mun. 11181)

Via Preferencialmente Residencial – VR - Via ou trecho para o qual se busca preservar a ambiência residencial, admitida a presença de atividades não residenciais de menor impacto (Glossário Lei Mun. 11181). VR, Vias nas quais são admitidas atividades de baixo impacto urbanístico, predominantemente de apoio ao cotidiano da vizinhança (Art. 176 Lei Mun. 11181).

Vias expressas, vias semi-expressas, radiais, ruas comerciais principais e ruas comerciais secundários - São as vias públicas indicadas sob cada uma dessas denominações nos mapas nºs 1, 2 e 3 em escala 1:40.000, e cujas diretrizes constam dos mapas em escala 1:5.000, excluída a via já definida como “Contorno Maior”, todos esses mapas anexos a esta lei e integrando-a. Poderão vir a ser enquadrados nesta definição, a critério do Serviço do Plano Diretor, novas vias e serem propostas por esse órgão e aprovadas pela Egrégia Câmara Municipal, para as áreas de ocupação atualmente incipientes. (Art. 1º, Proposta de Plano Diretor SAGMACS).

Vila - (1) É o conjunto de habitações isoladas, em edifícios separados, ou não, e dispostos de modo a formarem ruas, ou praças interiores, sem o caráter de logradouro público (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Conjunto de habitações independentes, em edifícios isolados ou não, e dispostos de modo que formem ruas ou praças interiores, sem o caráter de logradouro público. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Vila Condominial - Termo apresentado por este trabalho para caracterizar os empreendimentos construídos nas décadas entre 1930 e 1940 aos moldes de “condomínios fechados” com ruas internas de propriedade particular e sempre sobre terrenos de propriedade privada construídas como objetivo de obter lucro por meio de comercialização das unidades privativas ou por meio de aluguéis direcionados a população de baixa renda.

Vila Operária ou Proletária - Conjuntos de habitações construídas sobre terrenos desapropriados pelo município ou em loteamentos particulares direcionados à habitação para a população de baixa renda. Era um tipo de ocupação comum estabelecido em Belo Horizonte nos anos 1930, citada pela primeira vez na Lei Municipal n. 33, de 11 de fevereiro de 1909.

Vistoria Administrativa - (1) É a diligência efetuada por ordem da Prefeitura, tendo por fim examinar uma construção para fins regulamentares (Capítulo I, Lei Mun. 363). **(2)** Diligência efetuada por engenheiros da Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção, ou de uma instalação, quer quanto à sua resistência e estabilidade, quer quanto à sua regularidade. (Capítulo I, Decreto-Lei 84).

Vizinhança Imediata - Porção territorial com acesso à área de centralidade por meio de modos não motorizados de transporte (Glossário Lei Mun. 11181).

Zeladoria - Conjunto de compartimentos destinados à utilização do serviço de manutenção da edificação (Anexo I, Glossário Lei Mun. 7166).

Zoneamento - **(1)** Classificação baseada nas características do território municipal de acordo com a capacidade de suporte de suas diferentes porções (Art. 89 Lei 11181). **(2)** Divisão do território municipal em zonas de uso predominante, do ponto de vista urbanístico (Anexo VIII, Glossário Lei Mun. 4034).

Zoning - Ferramenta de planejamento, assimilada e difundida pelo movimento moderno por meio da Carta de Atenas, capaz de distribuir por meio de mapeamento as funções de habitação, indústria, comércio, lazer, etc.

